Deutscher Bundestag **Drucksache 16/4779**

16. Wahlperiode 21. 03. 2007

Beschlussempfehlung und Bericht

des Finanzausschusses (7. Ausschuss)

a) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksachen 16/4026, 16/4036 –

Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen

b) zu dem Antrag der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Dr. Barbara Höll, Dr. Axel Troost, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 16/4046 –

Neue Steuervergünstigungen und Gewinnverlagerungen in das Ausland verhindern – REITs in Deutschland nicht einführen

A. Problem

Dem deutschen Finanzmarkt stand bislang kein international anerkanntes Kapitalanlageprodukt für die indirekte Immobilienanlage mit transparenter Besteuerung zur Verfügung. Namhafte Finanzstandorte anderer Länder verfügen über zum Teil langjährige Erfahrung mit so genannten Real Estate Investment Trusts (REITs) und haben auf diese Weise einen Markt für handelbare Immobilien geschaffen. Mit der Einführung gesetzlicher Regelungen für REITs soll die in Deutschland bestehende Lücke bei der indirekten Immobilienanlage geschlossen werden, um eine Stärkung des Wirtschaftsstandortes, eine Professionalisierung der Immobilienwirtschaft sowie Wettbewerbsgleichheit gegenüber europäischen Finanz- und Immobilienstandorten zu erreichen.

B. Lösung

Zu Buchstabe a

Mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksache 16/4026 ist beabsichtigt, in einem eigenständigen REIT-Gesetz die gesellschafts- und steuerrechtlichen Regelungen für die Einführung und den Betrieb deutscher REITs festzulegen. Insbesondere ist in steuerrechtlicher Hinsicht vorgesehen, dass die Gewinne von REITs auf Gesellschaftsebene weder der Körperschaft- noch der Gewerbesteuerpflicht unterworfen sind und im Gegenzug beim Anleger die Gewinnausschüttungen ohne Berücksichtigung des Halbeinkünfteverfahrens in

voller Höhe besteuert werden. Voraussetzung für die Begünstigung auf der Unternehmensebene sind Ausschüttungen in Höhe von mindestens 90 Prozent des Jahresüberschusses sowie auf Immobilien ausgerichtete Vorgaben für die Zusammensetzung des Vermögens sowie der Erträge. Mit einer zeitlich auf drei Jahre befristeten Begünstigung durch den halben Wertansatz für in den REIT eingebrachtes unbewegliches Vermögen (Exit Tax) soll ein Anreiz zur Schaffung von REITs und zur Hebung stiller Reserven geschaffen werden, wobei Mitnahmeeffekten über eine Haltefrist von vier Jahren entgegengewirkt wird. Die dauerhafte Beteiligung von Kleinanlegern soll durch eine Streubesitzregelung gesichert werden, nach der dauerhaft mindestens 15 Prozent der Aktien von Anlegern mit jeweils weniger als 3 Prozent Anteil am Aktienkapital gehalten werden müssen. Das deutsche Steueraufkommen soll im Verhältnis zu ausländischen Anteilsinhabern dadurch gesichert werden, dass auch eine Beteiligung von 10 Prozent oder mehr am Grundkapital nicht zu weitergehenden steuerlichen Vergünstigungen nach den von Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen führt. Die Einhaltung von Mindeststreubesitzquote und Beteiligungsgrenze soll über ein Meldeverfahren kontrolliert und mit einem Sanktionsmechanismus ausgestattet werden. Der Gesetzentwurf sieht schließlich vor, die Übertragung von überwiegend Wohnzwecken dienenden Bestandsimmobilien auf REIT-Aktiengesellschaften nicht zuzulassen. Nach dem 1. Januar 2007 erbaute Wohnimmobilien können dagegen von REIT-Aktiengesellschaften gehalten werden.

Der Finanzausschuss empfiehlt insbesondere folgende Änderungen:

– Beschränkung der Exit Tax auf Veräußerungen an REIT-Aktiengesellschaften und Vor-REITs unter Verkürzung der Haltefrist auf fünf, in Umwandlungsfällen auf zwei Jahre vor dem 1. Januar 2007,

– Klarstellung zum Wesen und zur Begriffsbestimmung der REIT-Aktiengesellschaft,

– Fristverlängerung für den Nachweis des Unternehmensgegenstandes und der Strukturvoraussetzungen eines Vor-REITs,

– Ausdehnung der Aktienform der REIT-Aktiengesellschaft auf Nennwertaktien,

– Begrenzung des Bezeichnungsschutzes auf REITs mit Sitz in Deutschland und Schaffung einer Übergangsregelung,

– Konkretisierungen zur Vermögens- und Ertragsstruktur der REIT-Aktiengesellschaften,

– Konkretisierungen zur Ausschüttungsverpflichtung,

– Festlegung der Mindesteigenkapitalquote auf 45 Prozent des unbeweglichen Vermögens,

– Einführung einer Wartefrist für die erneute Steuerbefreiung nach § 16 REITG,

– Hinausschieben der Beendigung der Steuerbefreiung bei Verstoß gegen die Mindeststreubesitzquote von 15 Prozent,

– Begrenzung der Verlustverrechnungsmöglichkeit aus Beteiligungen an REITs,

– Überprüfungsverfahren der Finanzbehörde.

Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksachen 16/4026, 16/4036 in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP

Zu Buchstabe b

Der Antrag der Fraktion DIE LINKE. auf Drucksache 16/4046 sieht vor, REITs in Deutschland nicht einzuführen und Maßnahmen gegen den auf der Wirtschaft und öffentlichen Hand lastenden Renditedruck internationaler Finanzinvestoren zu ergreifen. Das Steueraufkommen der Kommunen sei durch Steuererhöhungen, Stärkung der Massenkaufkraft und öffentliche Investitionen zu verbessern. Der Wohnungssektor solle gezielt in sozialen Brennpunkten steuerlich gefördert werden. Die Fraktion DIE LINKE. strebt eine Reform der öffentlichen Wohnungspolitik und neue Finanzierungsmodelle für einen Wohnungsbau ohne Renditedruck an.

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 16/4046 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Zu Buchstabe a

Durch den Gesetzentwurf ergeben sich unter Berücksichtigung der vom Finanzausschuss empfohlenen Änderungen für die öffentlichen Haushalte der Gebietskörperschaften die folgenden finanziellen Auswirkungen:

Gebietskörperschaft	Volle Jahreswirkung	Steuermehr-/-mindereinnahmen (–) in Mio. Euro in den Kassenjahren				
		2007	2008	2009	2010	2011
Bund	+ 82	+ 38	+ 102	+ 115	+ 87	+ 37
Länder	+ 205	+ 217	+ 309	+ 318	+ 132	+ 53
Gemeinden	– 17	+ 35	+ 59	+ 37	– 19	– 80
Insgesamt	+ 270	+ 290	+ 470	+ 470	+ 200	+ 10

In den Einzelheiten sind die finanziellen Auswirkungen in dem als Anlage beigefügten Finanztableau dargestellt.

Zu Buchstabe b

In dem Antrag der Fraktion DIE LINKE. auf Drucksache 16/4046 werden die finanziellen Auswirkungen nicht beziffert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den Gesetzentwurf auf Drucksachen 16/4026, 16/4036 in der aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen;

2. den Antrag auf Drucksache 16/4046 abzulehnen.

Berlin, den 21. März 2007

Der Finanzausschuss

Eduard Oswald
Vorsitzender

Leo Dautzenberg
Berichterstatter

Florian Pronold
Berichterstatter

Carl-Ludwig Thiele
Berichterstatter

Dr. Gerhard Schick
Berichterstatter

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen
– Drucksachen 16/4026, 16/4036 –
mit den Beschlüssen des Finanzausschusses (7. Ausschuss)

Entwurf

—

Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

Artikel 1
Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REIT-Gesetz – REITG)

Abschnitt 1
Allgemeine Vorschriften

§ 1
Wesen der REIT-Aktiengesellschaften

(1) REIT-Aktiengesellschaften sind Aktiengesellschaften, deren Unternehmensgegenstand sich darauf beschränkt,

1. Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an in- *und* ausländischem unbeweglichen Vermögen mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien zu erwerben, zu halten, im Rahmen der Vermietung, der Verpachtung und des Leasings einschließlich notwendiger immobiliennaher Hilfstätigkeiten zu verwalten und zu veräußern sowie

Beschlüsse des 7. Ausschusses

—

Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

Artikel 1
Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REIT-Gesetz – REITG)

Abschnitt 1
Allgemeine Vorschriften

§ 1
Wesen der REIT-Aktiengesellschaften

(1) REIT-Aktiengesellschaften sind Aktiengesellschaften, deren Unternehmensgegenstand sich darauf beschränkt,

1. Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an
   a) inländischem unbeweglichen Vermögen mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien,
   b) ausländischem unbeweglichen Vermögen, soweit dies im Belegenheitsstaat im Eigentum einer REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse oder einer einem REIT vergleichbaren Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse stehen darf und
   c) anderen Vermögensgegenständen im Sinne des § 3 Abs. 7

Entwurf

2. Anteile an Immobilienpersonengesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern

und deren Aktien zum Handel an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassen sind.

(2) *REIT-Aktiengesellschaften müssen ihren Sitz im Geltungsbereich dieses Gesetzes haben.*

(3) REIT-Aktiengesellschaften unterliegen den *Vorschriften des Aktiengesetzes sowie des Handelsgesetzbuches*, soweit dieses Gesetz nichts Abweichendes bestimmt.

(4) Der Abschlussprüfer hat festzustellen, ob *bei der Tätigkeit der REIT-Aktiengesellschaft* die §§ *11 bis* 15 *und die ergänzenden Bestimmungen in der Satzung der REIT-Aktiengesellschaft eingehalten wurden. Seine Feststellungen* hat der Abschlussprüfer in einem besonderen Vermerk *festzuhalten, der in vollem Wortlaut von der REIT-Aktiengesellschaft zu veröffentlichen ist.*

§ 2
Vor-REIT

Ein Vor-REIT ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz im Geltungsbereich dieses Gesetzes,

1. deren Unternehmensgegenstand im Sinne des § 1 Abs. 1 beschränkt ist,

2. die die Voraussetzungen des § 12 erfüllt und

Beschlüsse des 7. Ausschusses

zu erwerben, zu halten, im Rahmen der Vermietung, der Verpachtung und des Leasings einschließlich notwendiger immobiliennaher Hilfstätigkeiten zu verwalten und zu veräußern,

2. Anteile an Immobilienpersonengesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern,

3. Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern,

4. Anteile an Auslandsobjektgesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern sowie

5. Anteile an Kapitalgesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, die persönlich haftende Gesellschafter einer Gesellschaft im Sinne der Nummer 2 und an dieser vermögensmäßig nicht beteiligt sind

und deren Aktien zum Handel an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassen sind.

(2) **Entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte darf die REIT-Aktiengesellschaft ausschließlich über eine REIT-Dienstleistungsgesellschaft erbringen.**

(3) REIT-Aktiengesellschaften unterliegen den **allgemeinen für Aktiengesellschaften geltenden Vorschriften**, soweit dieses Gesetz nichts Abweichendes bestimmt.

(4) Der Abschlussprüfer **des Jahresabschlusses** hat **im Rahmen der Jahresabschlussprüfung** festzustellen, ob **die Berechnung der Streubesitzquote und des maximalen Anteilsbesitzes je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 durch die REIT-Aktiengesellschaft mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 zum Bilanzstichtag übereinstimmt. Er hat auch Feststellungen zur Einhaltung des § 13 zu treffen, hinsichtlich des § 13 Abs. 1 beziehen sich diese auf die im Geschäftsjahr für das vorangegangene Geschäftsjahr vorgenommene Ausschüttung. Sofern kein Konzernabschluss aufgestellt wird, hat der Abschlussprüfer außerdem festzustellen, ob** die §§ 12, **14 und** 15 **zum Bilanzstichtag** eingehalten **waren. Das Ergebnis seiner Prüfungshandlungen** hat der Abschlussprüfer in einem besonderen Vermerk **zusammenzufassen. Der Konzernabschlussprüfer hat im Rahmen der Konzernabschlussprüfung zu prüfen, ob die Anforderungen der §§ 12, 14 und 15 zum Bilanzstichtag eingehalten waren und darüber einen besonderen Vermerk anzufertigen. Auf den besonderen Vermerk des Abschlussprüfers oder Konzernabschlussprüfers ist § 323 des Handelsgesetzbuchs entsprechend anzuwenden.**

§ 2
Vor-REIT

Ein Vor-REIT ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz im Geltungsbereich dieses Gesetzes, **die beim Bundeszentralamt für Steuern als Vor-REIT registriert ist. Zum Ende des auf die Registrierung folgenden Geschäftsjahres hat der Vor-REIT gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern nachzuweisen, dass sein Unternehmensgegenstand**

Entwurf

3. die beim Bundeszentralamt für Steuern als Vor-REIT registriert ist.

Eine Aktiengesellschaft wird gemäß Satz 1 Nr. 3 nach Anmeldung als Vor-REIT registriert, wenn sie in der Anmeldung gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern versichert, dass sie die Voraussetzungen gemäß Satz 1 Nr. 1 und 2 erfüllt und dies auf Aufforderung des Bundeszentralamt für Steuern innerhalb einer in der Aufforderung bestimmten Frist durch Vorlage von geeigneten, von einem Wirtschaftsprüfer testierten Unterlagen nachweist.

§ 3
Begriffsbestimmung

(1) Immobilienpersonengesellschaften sind Personengesellschaften, deren Unternehmensgegenstand im Sinne des § 1 Abs. 1 beschränkt ist, und die nach dem Gesellschaftsvertrag *oder der Satzung* nur Vermögensgegenstände im Sinne des Absatzes *8* erwerben dürfen.

(2) REIT-Dienstleistungsgesellschaften sind Kapitalgesellschaften, deren sämtliche Anteile von der REIT-Aktiengesellschaft gehalten werden und *die entgeltliche immobiliennahe Nebentätigkeiten der REIT-Aktiengesellschaft für Dritte erbringen.*

(3) Auslandsobjektgesellschaften sind Kapitalgesellschaften, deren sämtliche Anteile von der REIT-Aktiengesellschaft gehalten werden und *in deren Eigentum ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes belegenes unbewegliches Vermögen mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien steht.*

(4) Hilfstätigkeiten sind Tätigkeiten, die der Haupttätigkeit, also dem eigenen Anlagebestand dienen.

(5) Nebentätigkeiten sind Tätigkeiten, die einem fremden Anlagebestand dienen.

(6) Immobiliennah sind solche Tätigkeiten, die der Verwaltung, Pflege und Fortentwicklung von Immobilienbeständen dienen (insbesondere technische und kaufmännische Bestandsverwaltung, Mietbestandsverwaltung, Vermittlungstätigkeit, Projektsteuerung und Projektentwicklung).

(7) Vermögensgegenstände im Sinne dieses Gesetzes sind unbewegliches Vermögen im Sinne des Absatzes 8, ferner zu dessen Bewirtschaftung erforderliche Gegenstände sowie Bankguthaben, Geldmarktinstrumente, Forderungen und Verbindlichkeiten, die aus der Nutzung oder Veräußerung

Beschlüsse des 7. Ausschusses

im Sinne des § 1 Abs. 1 erster Halbsatz beschränkt ist. Zum Ende des dem Jahr der Anmeldung folgenden und jedes darauf folgenden Geschäftsjahres hat der Vor-REIT auf Aufforderung des Bundeszentralamts für Steuern innerhalb einer in der Aufforderung bestimmten Frist durch Vorlage von geeigneten, von einem Wirtschaftsprüfer testierten Unterlagen nachzuweisen, dass er die Voraussetzungen des § 12 erfüllt. Erfüllt der Vor-REIT zum Ende des dem Jahr der Anmeldung folgenden oder eines späteren Geschäftsjahres die Voraussetzungen des § 12 und des § 1 Abs. 1 erster Halbsatz nicht oder nicht mehr, entfällt der Status als Vor-REIT zum Ende dieses Geschäftsjahres.

§ 3
Begriffsbestimmung

(1) Immobilienpersonengesellschaften sind Personengesellschaften, deren Unternehmensgegenstand im Sinne des § 1 Abs. 1 **Nr. 1 und 2** beschränkt ist und die nach dem Gesellschaftsvertrag nur Vermögensgegenstände im Sinne des Absatzes **7 mit Ausnahme von Beteiligungen an Auslandsobjektgesellschaften und REIT-Dienstleistungsgesellschaften** erwerben dürfen.

(2) REIT-Dienstleistungsgesellschaften sind Kapitalgesellschaften, deren sämtliche Anteile von der REIT-Aktiengesellschaft gehalten werden und **deren Unternehmensgegenstand darauf beschränkt ist, entgeltliche immobiliennahe Nebentätigkeiten im Auftrag der REIT-Aktiengesellschaft für Dritte zu erbringen.**

(3) Auslandsobjektgesellschaften sind Kapitalgesellschaften, deren sämtliche Anteile von der REIT-Aktiengesellschaft gehalten werden und **deren unbewegliches Vermögen**

1. **mindestens 90 Prozent ihres Gesamtvermögens ausmacht,**
2. **ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes belegen ist und**
3. **nur solche Vermögensgegenstände umfasst, die im Belegenheitsstaat im Eigentum einer REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse oder einer einem REIT vergleichbaren Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse stehen dürfen.**

(4) unverändert

(5) unverändert

(6) unverändert

(7) Vermögensgegenstände im Sinne dieses Gesetzes sind unbewegliches Vermögen im Sinne des Absatzes 8, ferner zu dessen Bewirtschaftung erforderliche Gegenstände sowie Bankguthaben, Geldmarktinstrumente, Forderungen und Verbindlichkeiten, die aus der Nutzung oder Veräußerung des

E n t w u r f

des unbeweglichen Vermögens stammen oder zum Zwecke der Wertsicherung, Bewirtschaftung oder Bestandsveränderung dieser Vermögensgegenstände bereitgehalten, eingegangen oder begründet werden, sowie Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften.

(8) Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie vergleichbare Rechte nach dem Recht anderer Staaten.

(9) Bestandsmietwohnimmobilien sind Immobilien, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sofern diese vor dem 1. Januar 2007 erbaut worden sind.

§ 4
Mindestnennbetrag des Grundkapitals

Der Mindestnennbetrag des Grundkapitals einer REIT-Aktiengesellschaft ist 15 Millionen Euro.

§ 5
Form der Aktien

(1) Sämtliche Aktien der REIT-Aktiengesellschaft müssen als stimmberechtigte *Stückaktien* gleicher Gattung begründet werden. Sie dürfen nur gegen volle Leistung des Ausgabebetrages ausgegeben werden.

(2) Ein Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils besteht nicht.

§ 6
Firma

Die Firma einer REIT-Aktiengesellschaft muss, auch wenn sie nach § 22 des Handelsgesetzbuches oder nach anderen gesetzlichen Vorschriften fortgeführt wird, die Bezeichnung „REIT-Aktiengesellschaft“ oder „REIT-AG“ enthalten.

§ 7
Bezeichnungsschutz

Die Bezeichnung „Reit-Aktiengesellschaft“ oder eine Bezeichnung, in der der Begriff „Real Estate Investment Trust“ oder die Abkürzung „REIT“ allein oder im Zusammenhang mit anderen Worten vorkommt, *darf* in der Firma, als Zusatz zur Firma *und zu Geschäfts- und Werbezwecken* nur *von* REIT-Aktiengesellschaft*en* im Sinne dieses Gesetzes *geführt werden. § 43 Abs. 2 des Kreditwesengesetzes gilt entsprechend.*

Abschnitt 2
Qualifikation als REIT-Aktiengesellschaft

§ 8
Anmeldung

Die REIT-Aktiengesellschaft ist *von allen Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrats* bei dem zuständigen Gericht als *REIT-Aktiengesellschaft* zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden.

§ 9
Sitz

Die REIT-Aktiengesellschaft muss ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung im Inland haben.

B e s c h l ü s s e d e s 7. A u s s c h u s s e s

unbeweglichen Vermögens stammen oder zum Zwecke der Wertsicherung, Bewirtschaftung oder Bestandsveränderung dieser Vermögensgegenstände bereitgehalten, eingegangen oder begründet werden, sowie Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften**, Auslandsobjektgesellschaften, REIT-Dienstleistungsgesellschaften sowie Kapitalgesellschaften im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 5**.

(8) Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie vergleichbare Rechte nach dem Recht anderer Staaten. **Schiffe und Luftfahrzeuge gelten nicht als unbewegliches Vermögen.**

(9) u n v e r ä n d e r t

§ 4
u n v e r ä n d e r t

§ 5
Form der Aktien

(1) Sämtliche Aktien der REIT-Aktiengesellschaft müssen als stimmberechtigte **Aktien** gleicher Gattung begründet werden. Sie dürfen nur gegen volle Leistung des Ausgabebetrages ausgegeben werden.

(2) u n v e r ä n d e r t

§ 6
u n v e r ä n d e r t

§ 7
Bezeichnungsschutz

Eine Gesellschaft, die ihren Sitz im Geltungsbereich dieses Gesetzes hat, darf die Bezeichnung „REIT-Aktiengesellschaft“ oder eine Bezeichnung, in der der Begriff „Real Estate Investment Trust“ oder die Abkürzung „REIT“ allein oder im Zusammenhang mit anderen Worten vorkommt, **in** der Firma **oder** als Zusatz zur Firma nur **führen, wenn sie eine** REIT-Aktiengesellschaft im Sinne dieses Gesetzes **ist und die Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 erfüllt.**

Abschnitt 2
Qualifikation als REIT-Aktiengesellschaft

§ 8
Anmeldung als REIT-Aktiengesellschaft

Die **Firma der** REIT-Aktiengesellschaft **(§ 6)** ist bei dem zuständigen Gericht zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden.

§ 9
u n v e r ä n d e r t

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
§ 10 **Börsenzulassung**	§ 10 **Börsenzulassung**
(1) Die Aktien der REIT-Aktiengesellschaft müssen zum Handel an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassen sein.	(1) unverändert
(2) Der Antrag auf Zulassung gemäß Absatz 1 muss innerhalb von drei Jahren nach Anmeldung der Aktiengesellschaft als Vor-REIT beantragt werden. Die Frist des Satzes 1 kann auf Antrag von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht um ein Jahr verlängert werden, wenn Umstände außerhalb des Verantwortungsbereichs des Vor-REIT eine solche Verlängerung rechtfertigen.	(2) unverändert
(3) Wird innerhalb der nach Absatz 2 maßgeblichen Frist kein Antrag gestellt oder wird ein innerhalb dieser Frist gestellter Antrag abgelehnt, so verliert die Gesellschaft ihren Status als Vor-REIT. Der Status lebt wieder auf, wenn die Zulassung erneut beantragt wird.	(3) Wird innerhalb der nach Absatz 2 maßgeblichen Frist kein Antrag gestellt oder wird ein innerhalb dieser Frist gestellter Antrag **bestandskräftig** abgelehnt, so verliert die Gesellschaft ihren Status als Vor-REIT. Der Status lebt wieder auf, wenn die Zulassung erneut beantragt wird.
§ 11 **Streuung der Aktien**	§ 11 unverändert
(1) Mindestens 15 Prozent der Aktien einer REIT-Aktiengesellschaft müssen sich im Streubesitz befinden. Im Zeitpunkt der Börsenzulassung müssen sich jedoch mindestens 25 Prozent der Aktien im Streubesitz befinden. Den Streubesitz bilden die Aktien derjenigen Aktionäre, denen jeweils weniger als 3 Prozent der Stimmrechte an der REIT-Aktiengesellschaft zustehen. Die Berechnung richtet sich nach den §§ 22 und 23 des Wertpapierhandelsgesetzes.	
(2) Die REIT-Aktiengesellschaft hat jährlich zum 31. Dezember gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Streubesitzquote ihrer Aktionäre mitzuteilen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht teilt dem Bundeszentralamt für Steuern mit, wenn die Quote von 15 Prozent unterschritten wird.	
(3) Die REIT-Aktiengesellschaft hat in ihrer Satzung für den Fall der Beendigung der Steuerbefreiung gemäß § 18 Abs. 3 eine Entschädigung aller Aktionäre vorzusehen, denen weniger als 3 Prozent der Stimmrechte zustehen.	
(4) Kein Anleger darf direkt 10 Prozent oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 Prozent oder mehr der Stimmrechte verfügt. Für die Anwendung dieses Absatzes gelten Aktien, die für Rechnung eines Dritten gehalten werden, als direkt durch den Dritten gehalten.	
(5) Die Meldepflicht gemäß § 21 Abs. 1 des Wertpapierhandelsgesetzes und die Mitteilungspflicht gemäß § 25 Abs. 1 des Wertpapierhandelsgesetzes gelten auch dann, wenn ein Meldepflichtiger durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise 3 Prozent, 80 Prozent oder 85 Prozent der Stimmrechte an einer REIT-Aktiengesellschaft erreicht, überschreitet oder unterschreitet.	

Entwurf

§ 12
Vermögen

(1) *Das gesamte* Vermögen *der* REIT-Aktiengesellschaft *muss nach Abzug der Ausschüttungsverpflichtung im Sinne des § 13 Abs. 1 sowie der Rücklagen* im Sinne des *§ 13 Abs. 5 zu mindestens 75 Prozent aus* unbeweglichem Vermögen *bestehen.*

(2) *Mindestens 75 Prozent der Bruttoerträge der REIT-Aktiengesellschaft müssen aus Vermietung, Leasing, Verpachtung und Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen.*

(3) *Entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte darf die REIT-Aktiengesellschaft ausschließlich über eine* REIT-Dienstleistungsgesellschaft *erbringen. Das Vermögen der REIT-Dienstleistungsgesellschaften darf höchstens 20 Prozent des gesamten Vermögens der REIT-Aktiengesellschaft nach Abzug der Ausschüttungsverpflichtung gemäß § 13 Abs. 1 sowie der Rücklagen nach § 13 Abs. 5 ausmachen. Die Bruttoerträge eines Geschäftsjahres aus diesen Nebentätigkeiten dürfen* höchstens 20 Prozent *der gesamten Bruttoerträge* der REIT-Aktiengesellschaft ausmachen.

(4) *Im Rahmen des § 12 bewertet die REIT-Aktiengesellschaft ihre Vermögensgegenstände zu Marktwerten. Maßgeblich für die Berechnung nach Absatz 3 ist der gemäß § 315a des Handelsgesetzbuchs vorgeschriebene* Konzernabschluss der REIT-Aktiengesellschaft *zum Bilanzstichtag.*

Beschlüsse des 7. Ausschusses

§ 12
Vermögens- und Ertragsanforderungen

(1) **Ist die** REIT-Aktiengesellschaft **zur Aufstellung eines Konzernabschlusses gemäß § 315a des Handelsgesetzbuchs verpflichtet, ist für Zwecke dieser Vorschrift oder der §§ 14 und 15 auf den Konzernabschluss abzustellen, anderenfalls auf den Einzelabschluss gemäß § 325 Abs. 2a des Handelsgesetzbuchs. Dabei ist für Zwecke dieser Vorschrift oder der §§ 14 und 15 für als Finanzinvestition gehaltenes unbewegliches** Vermögen **der beizulegende Zeitwert** im Sinne des **IAS 40 maßgebend. Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften gelten für Zwecke dieser Vorschrift und der §§ 14 und 15 als** unbewegliches Vermögen **und sind mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten.**

(2) **Bezogen auf die Summe der Aktiva gemäß Einzel- bzw. Konzernabschluss nach Absatz 1 abzüglich der Ausschüttungsverpflichtung im Sinne des § 13 Abs. 1 und der Rücklagen im Sinne des § 13 Abs. 5**

a) **müssen zum Ende eines jeden Geschäftsjahres mindestens 75 Prozent der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen gehören und**

b) **dürfen die Aktiva, die zum Vermögen von in den Konzernabschluss der REIT-Aktiengesellschaft einzubeziehenden REIT-Dienstleistungsgesellschaften gehören, zum Ende eines jeden Geschäftsjahres höchstens 20 Prozent ausmachen.**

(3) **Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen eines Geschäftsjahres gemäß Einzel- bzw. Konzernabschluss nach Absatz 1**

a) **müssen mindestens 75 Prozent der Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen eines Geschäftsjahres aus Vermietung, Leasing, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeiten oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen und**

b) **darf die Summe der Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen eines Geschäftsjahres von** REIT-Dienstleistungsgesellschaften, **die in den Konzernabschluss** der REIT-Aktiengesellschaft **einzubeziehen sind,** höchstens 20 Prozent ausmachen.

(4) **Zu den sonstigen Erträgen aus unbeweglichem Vermögen im Sinne des Absatzes 3 zählen nicht regelmäßig wiederkehrende Erträge, erfolgswirksam erfasste Bewertungsgewinne und -verluste, realisierte Veräußerungsverluste sowie Erträge aus Vermietung, Leasing, Verpachtung und Veräußerung von unbeweglichem Vermögen, soweit sie nicht unter den Umsatzerlösen zu erfassen sind. Bewertungsgewinne und -verluste sind Gewinne und Verluste aus dem Ansatz des als Finanzinvestition gehaltenen unbeweglichen Vermögens im Einzel- bzw. Konzernabschluss nach Absatz 1 mit dem beizulegenden Zeitwert im Sinne des IAS 40. Erfolgt der Ansatz des als Finanzinvestition gehaltenen unbeweglichen Vermögens im Einzel- bzw.** Konzernabschluss der

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
	REIT-Aktiengesellschaft **gemäß IAS 40 mit den fortgeführten Anschaffungskosten, sind in einer Nebenrechnung Bewertungsgewinne und -verluste im Sinne des Satzes 2 zu ermitteln und den sonstigen Erträgen hinzuzusetzen.**
§ 13 **Ausschüttung an die Anleger**	§ 13 **Ausschüttung an die Anleger**
(1) Die REIT-Aktiengesellschaft ist verpflichtet, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres mindestens 90 Prozent *des ausschüttungsfähigen Gewinns, der für das laufende Jahr im* Jahresabschluss *ausgewiesen ist*, an die Aktionäre auszuschütten.	(1) Die REIT-Aktiengesellschaft ist verpflichtet, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres mindestens 90 Prozent **ihres handelsrechtlichen** Jahresüberschusses **im Sinne des § 275 des Handelsgesetzbuchs, gemindert um die Dotierung der Rücklage gemäß Absatz 3 Satz 1 und erhöht um die Auflösung der Rücklage gemäß Absatz 3 Satz 2,** an die Aktionäre als Dividende auszuschütten. **§ 150 des Aktiengesetzes findet keine Anwendung.**
(2) *Ausgangsgröße ist der Einzelabschluss der REIT-Aktiengesellschaft nach dem Handelsgesetzbuch mit den Maßgaben der folgenden Absätze.*	(2) **entfällt**
(3) Bei der Ermittlung des *ausschüttungsfähigen Gewinns ist ausschließlich die lineare Absetzung für Abnutzung (AfA) zulässig.*	**(2)** Bei der Ermittlung des **Jahresüberschusses sind planmäßige Abschreibungen nur in gleich bleibenden Jahresraten zulässig.**
(4) *Die REIT-Aktiengesellschaft kann über den Gewinn hinaus auch die Beträge nach Absatz 3 ausschütten, soweit die Satzung nichts Abweichendes vorschreibt.*	(4) **entfällt**
(5) *Veräußerungsgewinne* können *bis zur Hälfte in eine Rücklage eingestellt werden. Der ausschüttungsfähige Gewinn im Sinne des Absatzes 1 vermindert sich entsprechend.* Die Rücklage ist bis zum Ablauf des zweiten auf das Jahr der Einstellung folgenden Geschäftsjahres aufzulösen und *entweder* von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten von im *Auflösungsjahr* angeschafften oder hergestelltem unbeweglichen Vermögen *abzuziehen oder dem ausschüttungsfähigen Gewinn des Auflösungsjahres hinzuzurechnen.*	(3) **Gewinne einer REIT-Aktiengesellschaft aus der Veräußerung unbeweglichen Vermögens** können **im handelsrechtlichen Jahresabschluss bis zur Hälfte in eine Rücklage eingestellt werden.** Die Rücklage ist bis zum Ablauf des zweiten auf das Jahr der Einstellung folgenden Geschäftsjahres aufzulösen und **erhöht den ausschüttungsfähigen Betrag nach Absatz 1, soweit die Rücklage nicht** von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten von im **ersten oder zweiten auf das Jahr der Einstellung folgenden Geschäftsjahr** angeschafften oder hergestellten unbeweglichen Vermögen**s abgezogen worden ist. Gehörte das veräußerte unbewegliche Vermögen bereits zum Beginn der Steuerbefreiung zum Betriebsvermögen der REIT-Aktiengesellschaft, ist der Veräußerungsgewinn als Summe aus dem Veräußerungsgewinn I und dem Veräußerungsgewinn II zu ermitteln. Veräußerungsgewinn I ist die Differenz zwischen dem Buchwert in der Handelsbilanz und dem im Rahmen von steuerlichen Gewinnermittlungen vor dem Beginn der Steuerbefreiung für den Grund und Boden oder das Gebäude angesetzten Wert. Der restliche Veräußerungsgewinn bildet den Veräußerungsgewinn II. Für die Rücklage nach Satz 1 darf nur der Veräußerungsgewinn II verwendet werden.**
§ 14 **Ausschluss des Immobilienhandels**	§ 14 **Ausschluss des Immobilienhandels**
(1) Die REIT-Aktiengesellschaft darf keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben.	(1) unverändert
(2) Ein Handel im Sinne von Absatz 1 findet statt, wenn die REIT-Aktiengesellschaft innerhalb *eines Zeitraums von fünf Jahren Brutto*erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen erzielt, die mehr als die Hälfte des Wertes des durchschnittlichen Bestandes an unbeweglichem Vermö-	(2) Ein Handel im Sinne von Absatz 1 findet nur statt, wenn die REIT-Aktiengesellschaft **sowie ihre in einen Konzernabschluss einzubeziehenden Tochterunternehmen** innerhalb **der letzten fünf Geschäftsjahre** Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen erzielt **haben,**

Entwurf

gen innerhalb desselben Zeitraumes ausmachen. *Der Wert* des durchschnittlichen Bestandes *richtet sich nach den Marktwerten. In die Berechnung sind Veräußerungen und Bestände einzubeziehen, die auf das Vermögen von Tochtergesellschaften* der REIT-Aktiengesellschaft *(Immobilienpersonengesellschaften oder Auslandsobjektgesellschaften) entfallen.*

§ 15
Kreditaufnahme

Die REIT-Aktiengesellschaft darf *Kredite nur bis zur Höhe von 60 Prozent ihres Gesellschaftsvermögens und nur aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und dies in der Satzung vorgesehen ist. Bei der Ermittlung des Werts des Gesamtvermögens ist* § 12 Abs. *4 entsprechend anzuwenden.*

Abschnitt 3
Steuerliche Regelungen

§ 16
Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft

(1) Eine REIT-Aktiengesellschaft, die die Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 erfüllt, unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig ist und nicht im Sinne eines Doppelbesteuerungsabkommens als in dem anderen Vertragsstaat ansässig gilt, ist von der Körperschaftsteuer befreit. Eine REIT-Aktiengesellschaft, die die Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 erfüllt, ist von der Gewerbesteuer befreit.

(2) Sind einem Anteilseigner direkt Gesellschaftsanteile in Höhe von 10 Prozent des Kapitals oder mehr zuzurechnen, entfällt *deshalb nicht die Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft gemäß Absatz 1*. Der Anteilseigner verliert deswegen auch nicht seinen Anspruch auf Dividende oder sein Stimmrecht, er kann aber aus seiner Beteiligung, *die gegen das Verbot des § 11 Abs. 4 verstößt*, im Übrigen nur die Rechte geltend machen, die ihm aus einer Beteiligung von weniger als 10 Prozent zustehen würden. Dies gilt auch für die Anwendung der Doppelbesteuerungsabkommen. Die Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes bleiben unberührt.

(3) Besteht das gesamte Vermögen der inländischen REIT-Aktiengesellschaft zum Ende eines Wirtschaftsjahres zu weniger als 75 Prozent aus unbeweglichem Vermögen gemäß der Berechnung nach § 12, setzt die zuständige Finanzbehörde eine *Strafzahlung* gegen die Aktiengesellschaft fest. Die *Strafzahlung* beträgt mindestens 1 Prozent und höchstens 3 Prozent des Betrages, um den der Anteil des unbeweglichen Vermögens hinter dem Anteil von 75 Prozent zurückbleibt. Bei der Festsetzung der *Strafzahlung* berücksichtigt die Finanzbehörde, ob und wie oft bereits in früheren Wirtschaftsjahren das unbewegliche Vermögen hinter der Vorgabe von 75 Prozent zurückgeblieben ist. Eine *Strafzahlung* nach diesem Absatz kann auch neben einer *Strafzahlung* nach den Absätzen 4 oder 5 festgesetzt werden, wenn jeweils die Voraussetzungen für die *Strafzahlung* erfüllt sind.

Beschlüsse des 7. Ausschusses

die mehr als die Hälfte des Wertes des durchschnittlichen Bestandes an unbeweglichem Vermögen innerhalb desselben Zeitraums ausmachen. **Zur Ermittlung** des durchschnittlichen Bestandes **ist auf die Bestände abzustellen, die im Einzel- bzw. Konzernabschluss gemäß § 12 Abs. 1** der REIT-Aktiengesellschaft **am Ende jener Geschäftsjahre, die in den Fünfjahreszeitraum einzubeziehen sind, ausgewiesen werden. Besteht die REIT-Aktiengesellschaft noch nicht fünf Jahre, ist auf die Einzel- bzw. Konzernabschlüsse der bisherigen Geschäftsjahre abzustellen.**

§ 15
Mindesteigenkapital

Das am Ende eines Geschäftsjahres im Einzel- bzw. Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 ausgewiesene Eigenkapital der REIT-Aktiengesellschaft darf **45 Prozent des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im Einzel- bzw. Konzernabschluss nach** § 12 Abs. **1 angesetzt ist, nicht unterschreiten.**

Abschnitt 3
Steuerliche Regelungen

§ 16
Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft

(1) unverändert

(2) Sind einem Anteilseigner **nach § 20 des Einkommensteuergesetzes** direkt Gesellschaftsanteile in Höhe von 10 Prozent des Kapitals oder mehr zuzurechnen, entfällt **entgegen Absatz 1 die Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft nicht.** Der Anteilseigner verliert deswegen auch nicht seinen Anspruch auf Dividende oder sein Stimmrecht, er kann aber aus seiner Beteiligung im Übrigen nur die Rechte geltend machen, die ihm aus einer Beteiligung von weniger als 10 Prozent zustehen würden. Dies gilt auch für die Anwendung der Doppelbesteuerungsabkommen. Die Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes bleiben unberührt.

(3) Besteht das gesamte Vermögen der inländischen REIT-Aktiengesellschaft zum Ende eines Wirtschaftsjahres zu weniger als 75 Prozent aus unbeweglichem Vermögen gemäß der Berechnung nach § 12, setzt die zuständige Finanzbehörde eine **Zahlung** gegen die Aktiengesellschaft fest. Die **Zahlung** beträgt mindestens 1 Prozent und höchstens 3 Prozent des Betrages, um den der Anteil des unbeweglichen Vermögens hinter dem Anteil von 75 Prozent zurückbleibt. Bei der Festsetzung der **Zahlung** berücksichtigt die Finanzbehörde, ob und wie oft bereits in früheren Wirtschaftsjahren das unbewegliche Vermögen hinter der Vorgabe von 75 Prozent zurückgeblieben ist. Eine **Zahlung** nach diesem Absatz kann auch neben einer Zahlung nach Absatz 4 oder 5 festgesetzt werden, wenn jeweils die Voraussetzungen für die **Zahlung** erfüllt sind.

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
(4) Stammen in einem Wirtschaftsjahr weniger als 75 Prozent der Bruttoerträge der inländischen REIT-Aktiengesellschaft aus der Vermietung und Verpachtung oder der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen gemäß der Berechnung nach § 12, setzt die zuständige Finanzbehörde eine *Strafzahlung* gegen die Aktiengesellschaft fest. Die *Strafzahlung* beträgt mindestens 10 Prozent und höchstens 20 Prozent des Betrages, um den die Bruttoerträge aus der Vermietung und Verpachtung oder der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen hinter der Vorgabe von 75 Prozent der Bruttoerträge zurückbleiben. Absatz 3 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.	(4) Stammen in einem Wirtschaftsjahr weniger als 75 Prozent der Bruttoerträge der inländischen REIT-Aktiengesellschaft aus der Vermietung und Verpachtung oder der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen gemäß der Berechnung nach § 12, setzt die zuständige Finanzbehörde eine **Zahlung** gegen die Aktiengesellschaft fest. Die **Zahlung** beträgt mindestens 10 Prozent und höchstens 20 Prozent des Betrages, um den die Bruttoerträge aus der Vermietung und Verpachtung oder der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen hinter der Vorgabe von 75 Prozent der Bruttoerträge zurückbleiben. Absatz 3 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.
(5) Schüttet eine inländische REIT-Aktiengesellschaft bis zum Ende des folgenden Wirtschaftsjahres weniger als 90 Prozent des *ausschüttungsfähigen Gewinns im Sinne des § 13* an die Anteilseigner aus, setzt die zuständige Finanzbehörde eine *Strafzahlung* gegen die Kapitalgesellschaft fest. Die *Strafzahlung* beträgt mindestens 20 Prozent und höchstens 30 Prozent des Betrages, um den die tatsächliche Ausschüttung hinter der Vorgabe von 90 Prozent des *ausschüttungsfähigen Gewinns* zurückbleibt. Absatz 3 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.	(5) Schüttet eine inländische REIT-Aktiengesellschaft bis zum Ende des folgenden Wirtschaftsjahres weniger als 90 Prozent des **Jahresüberschusses gemäß der Berechnung nach § 13 Abs. 1** an die Anteilseigner aus, setzt die zuständige Finanzbehörde eine **Zahlung** gegen die Kapitalgesellschaft fest. Die **Zahlung** beträgt mindestens 20 Prozent und höchstens 30 Prozent des Betrages, um den die tatsächliche Ausschüttung hinter der Vorgabe von 90 Prozent des **nach § 13 Abs. 1 berechneten Jahresüberschusses** zurückbleibt. Absatz 3 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.
	(6) Erbringt die REIT-Aktiengesellschaft oder eine ihr nachgeordnete Immobilienpersonengesellschaft entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte, setzt die zuständige Finanzbehörde eine Zahlung gegen die Aktiengesellschaft fest. Die Zahlung beträgt mindestens 20 und höchstens 30 Prozent der durch die entgeltliche Nebentätigkeit erzielten Einnahmen. Absatz 3 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.
§ 17 **Beginn der Steuerbefreiung**	§ 17 **Beginn der Steuerbefreiung**
(1) Die Steuerbefreiung tritt zu Beginn des Wirtschaftsjahres ein, in dem die REIT-Aktiengesellschaft nach der Anmeldung gemäß § 8 unter einer Firma gemäß § 6 in das Handelsregister eingetragen wird.	(1) unverändert
(2) Bei Anwendung des § 13 Abs. 1 und 3 KStG gelten § 3 Nr. 70 und § 3c Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes entsprechend.	(2) Bei Anwendung des § 13 Abs. 1 und 3 **Satz 1** KStG gelten § 3 Nr. 70 **Satz 1 Buchstabe b, Satz 2, 3** und § 3c Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes entsprechend.
	(3) Hält die steuerpflichtige Aktiengesellschaft Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften, ist das unbewegliche Vermögen der Immobilienpersonengesellschaften, soweit es der Beteiligung der Aktiengesellschaft entspricht, mit dem Teilwert anzusetzen. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Schlussbilanz der Aktiengesellschaft im Sinne des § 13 Abs. 1 und 3 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes. Eine mittelbare Beteiligung über eine oder mehrere Personengesellschaften steht der unmittelbaren Beteiligung gleich, § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes gilt sinngemäß.
	(4) Nach einem Verlust der Steuerbefreiung im Sinne des § 18 kann die Steuerbefreiung nicht vor Ablauf von vier Jahren seit dem Verlust wieder aufleben oder beginnen.

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
§ 18 **Ende der Steuerbefreiung**	§ 18 **Ende der Steuerbefreiung**
(1) Die Steuerbefreiung nach § 16 Abs. 1 endet zum Ende des Wirtschaftsjahres, das dem Verlust der Börsenzulassung nach § 10 vorausgeht.	(1) unverändert
(2) Betreibt die REIT-Aktiengesellschaft im Sinne des § 14 Handel mit unbeweglichem Vermögen, entfällt die Steuerbefreiung erstmals für das Wirtschaftsjahr, in dem die Grenze nach § 14 Abs. 2 überschritten wird.	(2) unverändert
(3) Befinden sich während dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre weniger als 15 Prozent der Aktien der REIT-Aktiengesellschaft im Streubesitz, *so entfällt die Steuerbefreiung zum Ende* des dritten Wirtschaftsjahres. Wird während dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre gegen die Vorschrift über die Höchstbeteiligung nach § 11 Abs. 4 verstoßen, *so entfällt die Steuerbefreiung zum Ende* des dritten Wirtschaftsjahres.	(3) Befinden sich während dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre weniger als 15 Prozent der Aktien der REIT-Aktiengesellschaft im Streubesitz, so **endet die Steuerbefreiung mit Ablauf** des dritten Wirtschaftsjahres. Wird während dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre gegen die Vorschrift über die Höchstbeteiligung nach § 11 Abs. 4 verstoßen, so **endet die Steuerbefreiung mit Ablauf** des dritten Wirtschaftsjahres. **Solange die REIT-Aktiengesellschaft aus den Meldungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz den Verstoß nicht entnehmen kann, ist Satz 1 und 2 nicht anzuwenden. Nach Aufdeckung eines Verstoßes gegen die Vorschriften über den Streubesitz oder die Höchstbeteiligung muss die REIT-Aktiengesellschaft bis zum Ende des auf die Aufdeckung des Verstoßes folgenden Wirtschaftsjahres die Einhaltung der Vorschriften über den Streubesitz und die Höchstbeteiligung erreichen. Gelingt ihr dies nicht, endet die Steuerbefreiung rückwirkend zum Ende des Wirtschaftsjahres, in dem der Verstoß aufgedeckt wurde.**
(4) *Beträgt zum Ende dreier aufeinander* folgende*r* Wirtschaftsjahre *die Kreditaufnahme einer REIT-Aktiengesellschaft mehr als 60 Prozent ihres Gesamtvermögens, so entfällt* die Steuerbefreiung *zum Ende* des dritten Wirtschaftsjahres.	(4) **Sind die Voraussetzungen des § 15 in drei aufeinander** folgenden Wirtschaftsjahre**n nicht erfüllt, so endet** die Steuerbefreiung **mit Ablauf** des dritten Wirtschaftsjahres.
(5) Sind bei einer REIT-Aktiengesellschaft für drei aufeinander folgende Wirtschaftsjahre die Voraussetzungen desselben Absatzes des § 16 Abs. 3, *4 oder 5* erfüllt, *entfällt zum Ende* des dritten Wirtschaftsjahres *die Steuerbefreiung*. Sind bei einer REIT-Aktiengesellschaft für fünf aufeinander folgende Wirtschaftsjahre jeweils die Voraussetzungen eines der Absätze 3 bis *5 in* § 16 erfüllt, *entfällt zum Ende* des fünften Wirtschaftsjahres die Steuerbefreiung. Die zuständige Finanzbehörde kann ausnahmsweise bestimmen, dass die Steuerbefreiung nicht entfällt; in diesem Falle setzt sie die höchstmöglichen *Strafzahlungen* nach § 16 Abs. 3 bis 5 fest.	(5) Sind bei einer REIT-Aktiengesellschaft für drei aufeinander folgende Wirtschaftsjahre die Voraussetzungen desselben Absatzes des § 16 Abs. 3 **bis 6** erfüllt, **endet die Steuerbefreiung mit Ablauf** des dritten Wirtschaftsjahres. Sind bei einer REIT-Aktiengesellschaft die Voraussetzungen **verschiedener,** für fünf aufeinander folgende Wirtschaftsjahre **aber** jeweils **mindestens** eines der Absätze 3 bis **6 des** § 16 erfüllt, **endet** die Steuerbefreiung **mit Ablauf** des fünften Wirtschaftsjahres. Die zuständige Finanzbehörde kann ausnahmsweise bestimmen, dass die Steuerbefreiung nicht entfällt; in diesem Falle setzt sie die höchstmöglichen **Zahlungen** nach § 16 Abs. 3 bis 6 fest.
(6) In den Fällen der Absätze 1 bis 4 sowie des Absatzes 5 Satz 1 und 2 ist § 13 Abs. 2 des Körperschaftsteuergesetzes mit der Maßgabe anzuwenden, dass in der Anfangsbilanz die Wirtschaftsgüter mit dem Wert anzusetzen sind, der sich ausgehend von der Anfangsbilanz der inländischen REIT-Aktiengesellschaft bei ununterbrochener Steuerpflicht nach den Vorschriften über die steuerliche Gewinnermittlung ergeben *hätte*.	(6) In den Fällen der Absätze 1 bis 4 sowie des Absatzes 5 Satz 1 und 2 ist § 13 Abs. 2 des Körperschaftsteuergesetzes mit der Maßgabe anzuwenden, dass in der Anfangsbilanz die Wirtschaftsgüter mit dem Wert anzusetzen sind, der sich ausgehend von der Anfangsbilanz der inländischen REIT-Aktiengesellschaft bei ununterbrochener Steuerpflicht nach den Vorschriften über die steuerliche Gewinnermittlung ergeben **würde**.
(7) In den Fällen der Absätze 1 bis 4 sowie des Absatzes 5 Satz 1 und 2 ist die Rücklage nach § 13 Abs. 5 aufzulösen und erhöht zusammen mit den nicht ausgeschütteten Teilen des *ausschüttungsfähigen Gewinns* der Geschäftsjahre, für die die Steuerbefreiung der inländischen REIT-	(7) In den Fällen der Absätze 1 bis 4 sowie des Absatzes 5 Satz 1 und 2 ist die Rücklage nach § 13 Abs. **3** aufzulösen und erhöht zusammen mit den nicht ausgeschütteten Teilen des nach **§ 13 Abs. 1 berechneten Jahresüberschusses** der Geschäftsjahre, für die die Steuerbefreiung der

Entwurf

Aktiengesellschaft galt, den Gewinn der steuerpflichtigen Aktiengesellschaft im Jahr der erstmaligen Steuerpflicht.

§ 19
Besteuerung der Anteilsinhaber

(1) Die Ausschüttungen der *inländischen* REIT-Aktiengesellschaft sowie sonstige Vorteile, die neben oder an Stelle der Ausschüttungen gewährt werden, gehören zu den Einkünften aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes. § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes ist nicht anzuwenden.

(2) *Von anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen vorgenommene Ausschüttungen oder sonstige neben oder an Stelle der Ausschüttungen gewährte Vorteile gehören ebenfalls zu den Einkünften aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes. Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.*

(3) *Auf Bezüge auf Grund einer Kapitalherabsetzung oder nach Auflösung, die keine Rückgewähr von Einlagen sind, ist bei inländischen REIT-Aktiengesellschaften Absatz 1 und bei anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen Absatz 2 entsprechend anzuwenden.*

(4) *Auf die Veräußerung von Aktien an* REIT-Aktiengesellschaft*en und* Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen, *die nicht Bestandteil eines Betriebsvermögens sind, sind § 17 sowie § 22 Nr. 2 und § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2* des Einkommensteuergesetzes *anzuwenden.*

(5) *Weder auf die Bezüge aus Aktien einer REIT-Aktiengesellschaft und Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen noch auf bei der Veräußerung von Aktien an REIT-Aktiengesellschaften und Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen entstandene Gewinne sind § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes und § 8b des Körperschaftsteuergesetzes anzuwenden.*

(6) Andere REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen im Sinne dieser Vorschrift sind alle Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nicht im Inland ansässig sind, deren Bruttovermögen zu mehr als zwei Dritteln aus unbeweglichem Vermögen besteht, deren Bruttoerträge zu mehr als zwei Dritteln aus der Vermietung und Verpachtung und der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen, die in ihrem Sitzstaat keiner Investmentaufsicht unterliegen, deren Anteile im Rahmen eines geregelten Marktes gehandelt werden und

Beschlüsse des 7. Ausschusses

inländischen REIT-Aktiengesellschaft galt, den Gewinn der steuerpflichtigen Aktiengesellschaft im Jahr der erstmaligen Steuerpflicht.

§ 19
Besteuerung der Anteilsinhaber

(1) Die Ausschüttungen der REIT-Aktiengesellschaft **und anderer REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen** sowie sonstige Vorteile, die neben oder an Stelle der Ausschüttungen gewährt werden, gehören zu den Einkünften aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes**, wenn sie nicht Betriebseinnahmen des Anteilseigners sind**. § 20 Abs. 1 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes ist **entsprechend, § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2** Buchstabe a **des Einkommensteuergesetzes ist** nicht anzuwenden.

(2) **Auf die Veräußerung von Aktien an REIT-Aktiengesellschaften und Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen, die nicht Bestandteil eines Betriebsvermögens sind, sind § 17 sowie § 22 Nr. 2 und § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden, anderenfalls ist der Gewinn nach § 4 oder § 5 des Einkommensteuergesetzes zu ermitteln.**

(3) **§ 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes und § 8b des Körperschaftsteuergesetzes sind nicht anzuwenden.**

(4) **Betriebsvermögensminderungen, Betriebsausgaben oder Veräußerungskosten, die mit Aktien einer** REIT-Aktiengesellschaft **oder** Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen **in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, dürfen nur mit Betriebsvermögensmehrungen, Betriebseinnahmen oder Einnahmen aus der Veräußerung von Aktien einer REIT-Aktiengesellschaft oder Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen ausgeglichen werden; § 10d** des Einkommensteuergesetzes **gilt entsprechend.**

(5) **entfällt**

(5) unverändert

Entwurf

deren Ausschüttungen an ihre Anleger nicht mit einer der deutschen Körperschaftsteuer vergleichbaren ausländischen Steuer in ihrem Sitzstaat vorbelastet sind.

§ 20
Kapitalertragsteuerabzug

(1) Von den Ausschüttungen, sonstigen Vorteilen und Bezügen nach Kapitalherabsetzung oder Auflösung einer inländischen REIT-Aktiengesellschaft wird die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer durch Abzug vom Kapitalertrag (Kapitalertragsteuer) erhoben. Die für den Steuerabzug vom Kapitalertrag nach § 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 des Einkommensteuergesetzes geltenden Vorschriften des Einkommensteuergesetzes sind entsprechend anzuwenden.

(2) Abweichend von § 43a Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes beträgt die Kapitalertragsteuer 25 Prozent des Kapitalertrags. Bei Gläubigern im Sinne des § 44a Abs. 8 des Einkommensteuergesetzes ist § 45b des Einkommensteuergesetzes mit der Maßgabe anzuwenden, dass *2/5* der in Satz 1 vorgeschriebenen Kapitalertragsteuer erstattet *wird*.

(3) In der *Kapitalertragsteuerbescheinigung* nach § 45a des Einkommensteuergesetzes ist anzugeben, dass es sich um Bezüge von einer REIT-Aktiengesellschaft handelt.

(4) Für die Anrechnung der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer nach § 36 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes oder deren Erstattung nach § 50d des Einkommensteuergesetzes gelten die Vorschriften des Einkommensteuergesetzes entsprechend. Werden 10 Prozent oder mehr der Aktien, der stimmberechtigten Aktien oder der Stimmrechte indirekt gehalten oder kontrolliert, so wird im Fall der Anwendung eines Doppelbesteuerungsabkommens ungeachtet darin enthaltener oder für seine Anwendung vereinbarter weitergehender Vergünstigungen die deutsche Quellensteuer auf die Ausschüttungen stets mit dem Satz erhoben, den das Doppelbesteuerungsabkommen für Fälle des indirekten Haltens oder der Kontrolle von weniger als 10 Prozent der Aktien, der stimmberechtigten Aktien oder der Stimmrechte vorsieht.

§ 21
Verfahrensvorschriften

(1) Auf die *Strafzahlungen* nach § 16 sind die für die Körperschaftsteuer geltenden Vorschriften der Abgabenordnung entsprechend anzuwenden. In öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten wegen einer *Strafzahlung* ist der Finanzrechtsweg gegeben. Das Aufkommen aus der *Strafzahlung* steht je zur Hälfte dem Bund und dem Land zu, in dem die REIT-Aktiengesellschaft ihren Sitz hat.

Beschlüsse des 7. Ausschusses

§ 20
Kapitalertragsteuerabzug

(1) unverändert

(2) Abweichend von § 43a Abs. 1 **Nr. 1** des Einkommensteuergesetzes beträgt die Kapitalertragsteuer 25 Prozent des Kapitalertrags**, wenn der Gläubiger die Kapitalertragsteuer trägt und 33 $^{1}/_{3}$ Prozent des tatsächlich ausgezahlten Betrages, wenn der Schuldner die Kapitalertragsteuer übernimmt**. Bei Gläubigern im Sinne des § 44a Abs. 8 des Einkommensteuergesetzes ist § 45b des Einkommensteuergesetzes mit der Maßgabe anzuwenden, dass $^{2}/_{5}$ der in Satz 1 vorgeschriebenen Kapitalertragsteuer erstattet werden.

(3) In der **Steuerbescheinigung** nach § 45a des Einkommensteuergesetzes ist anzugeben, dass es sich um Bezüge von einer REIT-Aktiengesellschaft handelt.

(4) Für die Anrechnung der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer nach § 36 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes oder deren Erstattung nach § 50d des Einkommensteuergesetzes gelten die Vorschriften des Einkommensteuergesetzes entsprechend. Werden 10 Prozent oder mehr der Aktien, der stimmberechtigten Aktien oder der Stimmrechte indirekt gehalten oder kontrolliert, so wird im Fall der Anwendung eines Doppelbesteuerungsabkommens ungeachtet darin enthaltener oder für seine Anwendung vereinbarter weitergehender Vergünstigungen die deutsche Quellensteuer auf die Ausschüttungen stets mit dem Satz erhoben, den das Doppelbesteuerungsabkommen für Fälle des indirekten Haltens oder der Kontrolle von weniger als 10 Prozent der Aktien, der stimmberechtigten Aktien oder der Stimmrechte vorsieht. **Satz 2 gilt ebenfalls, wenn weniger als 10 Prozent der Aktien, der stimmberechtigten Aktien oder der Stimmrechte indirekt gehalten oder kontrolliert werden und dem Anteilseigner zugleich direkt Aktien nach Maßgabe des § 16 Abs. 2 zuzurechnen sind und bei Zusammenrechnung 10 Prozent oder mehr der Aktien, der stimmberechtigten Aktien oder der Stimmrechte gehalten oder kontrolliert werden.**

§ 21
Verfahrensvorschriften

(1) Auf die **Zahlungen** nach § 16 sind die für die Körperschaftsteuer geltenden Vorschriften der Abgabenordnung entsprechend anzuwenden. In öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten wegen einer **Zahlung** ist der Finanzrechtsweg gegeben. Das Aufkommen aus der **Zahlung** steht je zur Hälfte dem Bund und dem Land zu, in dem die REIT-Aktiengesellschaft ihren Sitz hat.

Entwurf

(2) Die REIT-Aktiengesellschaft hat für den abgelaufenen Veranlagungszeitraum eine Steuererklärung abzugeben*, in* der neben den Voraussetzungen für die Steuerbefreiung auch Angaben zum Einhalten der Vorgaben über die Zusammensetzung des Vermögens und der Erträge, der Erfüllung der Mindestausschüttungsverpflichtung und der Höhe *der Fremdfinanzierung* im Vergleich zum Vermögen zu machen sind. § 152 der Abgabenordnung ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass ein Verspätungszuschlag auch bei Vorliegen der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung festgesetzt werden kann. Eine beglaubigte Abschrift des Vermerks nach § 1 Abs. 4 ist der Steuererklärung beizufügen.

Beschlüsse des 7. Ausschusses

(2) Die REIT-Aktiengesellschaft hat für den abgelaufenen Veranlagungszeitraum eine Steuererklärung abzugeben**. In dieser sind** neben den Voraussetzungen für die Steuerbefreiung auch Angaben zum Einhalten der Vorgaben über die Zusammensetzung des Vermögens und der Erträge, der Erfüllung der Mindestausschüttungsverpflichtung und der Höhe **des Eigenkapitals** im Vergleich zum **unbeweglichen** Vermögen zu machen. § 152 der Abgabenordnung ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass ein Verspätungszuschlag auch bei Vorliegen der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung festgesetzt werden kann. **Bemessungsgrundlage im Sinne des § 152 Abs. 2 der Abgabenordnung ist der nach § 13 Abs. 1 ermittelte auszuschüttende Betrag.** Eine beglaubigte Abschrift des **besonderen** Vermerks nach § 1 Abs. 4 ist der Steuererklärung beizufügen.

(3) Nach Aufforderung durch die Finanzbehörde hat die REIT-Aktiengesellschaft die Ermittlung der Angaben nach Absatz 2 darzulegen. Art und Umfang bestimmt die Finanzbehörde. Die Finanzbehörde kann verlangen, dass der jeweilige Abschlussprüfer die Richtigkeit einzelner Angaben bestätigt. Unberührt bleibt das Recht der Finanzbehörde, weitere Sachaufklärung zu betreiben, insbesondere eine Außenprüfung anzuordnen oder Sachverständige hinzuzuziehen.

Abschnitt 4
Schlussvorschriften

§ 22
Übergangsregelung zu § 7

Abweichend von § 7 darf eine Gesellschaft die Bezeichnung „REIT-Aktiengesellschaft“ oder eine Bezeichnung, in der der Begriff „Real Estate Investment Trust“ oder die Abkürzung „REIT“ allein oder im Zusammenhang mit anderen Worten vorkommt, in der Firma oder als Zusatz zur Firma nur bis zum 31. Dezember 2007 führen, wenn am 23. März 2007 die zulässige Eintragung der Firma in das Handelsregister bewirkt war. Nach dem 31. Dezember 2007 ist die Eintragung unzulässig im Sinne des § 142 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und kann nach dieser Vorschrift gelöscht werden.

§ 23
Anwendungsregelungen

(1) § 19 ist erstmals auf Bezüge anzuwenden, die dem Anteilseigner nach dem Beginn der Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft zufließen. Abweichend von Satz 1 ist auf Gewinnausschüttungen, die auf einem den gesellschaftsrechtlichen Vorschriften entsprechenden Gewinnverteilungsbeschluss für ein abgelaufenes Wirtschaftsjahr beruhen, im ersten Wirtschaftsjahr der steuerbefreiten REIT-Aktiengesellschaft § 19 noch nicht anzuwenden.

(2) § 19 ist erstmals auf Bezüge einer anderen REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse anzuwenden, die dem Anleger nach dem 31. Dezember 2007 zufließen.

(3) Bei Wegfall der Steuerbefreiung ist auf Gewinnausschüttungen, die auf einem den gesellschaftsrecht-

Entwurf | Beschlüsse des 7. Ausschusses

lichen Vorschriften entsprechenden Gewinnverteilungsbeschluss für ein abgelaufenes Wirtschaftsjahr beruhen, für das noch die Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft galt, § 19 anzuwenden.

(4) § 19 ist nicht mehr auf Bezüge anzuwenden, die dem Anleger nach dem Ende des Wirtschaftsjahres zufließen, in dem die ausländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse nicht mehr die Voraussetzungen des § 19 Abs. 5 erfüllt.

(5) Auf Veräußerungen oder die Bewertung von Anteilen an einer REIT-Aktiengesellschaft oder anderen REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse ist § 19 Abs. 4 anzuwenden, solange die REIT-Aktiengesellschaft steuerbefreit ist oder die andere REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse die Voraussetzungen des § 19 Abs. 5 erfüllt.

Artikel 2
Änderung des Einkommensteuergesetzes

(Entwurf)

Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4210, 2003 I S. 179), zuletzt geändert durch Artikel … des Gesetzes vom … (BGBl. I S. …), wird wie folgt geändert:

1. *Der* § 3 Nr. 69 abschließende Punkt wird durch ein Semikolon ersetzt und folgende Nummer 70 angefügt:

   „70. die Hälfte der Betriebsvermögensmehrungen *und der* Einnahmen aus der Veräußerung von Grund und Boden und Gebäuden, die *zum Zeitpunkt der Veräußerung seit mehr als zehn Jahren* zum Anlagevermögen eines inländischen Betriebsvermögens des Steuerpflichtigen gehören, wenn diese auf Grund eines nach dem 31. Dezember 2006 und vor dem 1. Januar 2010 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrages an eine REIT-Aktiengesellschaft, einen Vor-REIT *oder ein inländisches Immobilien-Sondervermögen im Sinne des § 66 des Investmentgesetzes, zu dessen Anlegern auch natürliche Personen gehören,* veräußert werden. Satz 1 ist nicht anzuwenden,

   a) wenn der Steuerpflichtige den Betrieb veräußert oder aufgibt und der Veräußerungsgewinn nach § 34 besteuert wird,

Artikel 2
Änderung des Einkommensteuergesetzes

(Beschlüsse des 7. Ausschusses)

Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4210, 2003 I S. 179), zuletzt geändert durch Artikel … des Gesetzes vom … (BGBl. I S. …), wird wie folgt geändert:

1. **In** § 3 Nr. 69 wird **der** abschließende Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgende Nummer 70 angefügt:

   „70. die Hälfte

   a) der Betriebsvermögensmehrungen **oder** Einnahmen aus der Veräußerung von Grund und Boden und Gebäuden, die **am 1. Januar 2007 mindestens fünf Jahre** zum Anlagevermögen eines inländischen Betriebsvermögens des Steuerpflichtigen gehören, wenn diese auf Grund eines nach dem 31. Dezember 2006 und vor dem 1. Januar 2010 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrages an eine REIT-Aktiengesellschaft oder einen Vor-REIT veräußert werden,

   b) der Betriebsvermögensmehrungen, die auf Grund der Eintragung eines Steuerpflichtigen in das Handelsregister als REIT-Aktiengesellschaft im Sinne des REIT-Gesetzes vom […] (BGBl. I S. … [einsetzen: Ausfertigungsdatum und Seitenzahl der Verkündung des vorliegenden Stammgesetzes unter Artikel 1]) durch Anwendung des § 13 Abs. 1 und 3 Satz 1 des Körperschaftsteuergesetzes auf Grund und Boden und Gebäude entstehen, wenn diese Wirtschaftsgüter vor dem 1. Januar 2005 angeschafft oder hergestellt wurden und die Schlussbilanz im Sinne des § 13 Abs. 1 und 3 des Körperschaftsteuergesetzes auf einen Zeitpunkt vor dem 1. Januar 2010 aufzustellen ist.

   Satz 1 ist nicht anzuwenden,

   a) u n v e r ä n d e r t

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
b) soweit der Steuerpflichtige von den Regelungen der §§ 6b und 6c Gebrauch macht,	b) unverändert
c) soweit der Ansatz des niedrigeren Teilwerts in vollem Umfang zu einer Gewinnminderung geführt hat und soweit diese Gewinnminderung nicht durch den Ansatz eines Werts, der sich nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 ergibt, ausgeglichen worden ist,	c) unverändert
d) wenn der Buchwert zuzüglich der Veräußerungskosten den Veräußerungserlös übersteigt. Ermittelt der Steuerpflichtige den Gewinn nach § 4 Abs. 3, treten an die Stelle des Buchwerts die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verringert um die vorgenommenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung.	d) wenn **im Falle des Satzes 1 Buchstabe a** der Buchwert zuzüglich der Veräußerungskosten den Veräußerungserlös **oder im Falle des Satzes 1 Buchstabe b der Buchwert den Teilwert** übersteigt. Ermittelt der Steuerpflichtige den Gewinn nach § 4 Abs. 3, treten an die Stelle des Buchwerts die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verringert um die vorgenommenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung**,**
	e) soweit vom Steuerpflichtigen in der Vergangenheit Abzüge bei den Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Wirtschaftsgütern im Sinne des Satzes 1 nach § 6b oder ähnliche Abzüge voll steuerwirksam vorgenommen worden sind,
	f) wenn es sich um eine Übertragung im Zusammenhang mit Rechtsvorgängen handelt, die dem Umwandlungssteuergesetz unterliegen und die Übertragung zu einem Wert unterhalb des gemeinen Werts erfolgt.
Die Steuerbefreiung entfällt rückwirkend, wenn *der Erwerber den Grund und Boden und das Gebäude* innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren seit dem Vertragsschluss *nach* Satz 1 veräußert *oder der Vor-REIT nicht innerhalb dieser Frist als* REIT-Aktiengesellschaft in das Handelsregister eingetragen wird. *Der Grundstückserwerber haftet für die sich aus dem rückwirkenden Wegfall der Steuerbefreiung ergebenden Steuern.“*	Die Steuerbefreiung entfällt rückwirkend, wenn **a)** innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren seit dem Vertragsschluss **im Sinne des** Satzes 1 **Buchstabe a der Erwerber oder** innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren **nach** dem **Stichtag der Schlussbilanz im Sinne des Satzes 1 Buchstabe b die REIT-Aktiengesellschaft den Grund und Boden oder das Gebäude veräußert,** **b) innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren seit dem Vertragsschluss im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a der Vor-REIT oder ein anderer Vor-REIT als sein Gesamtrechtsnachfolger nicht** als REIT-Aktiengesellschaft in das Handelsregister eingetragen wird, **c) die REIT-Aktiengesellschaft innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren seit dem Vertragsschluss im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a oder nach dem Stichtag der Schlussbilanz im Sinne des Satzes 1 Buchstabe b in keinem Veranlagungszeitraum die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllt,** **d) die Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren seit dem Vertragsschluss im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a oder nach dem Stichtag der Schlussbilanz im Sinne des Satzes 1 Buchstabe b endet,** e) **das Bundeszentralamt für Steuern dem Erwerber im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a den Status als Vor-REIT im Sinne des § 2 Satz 4 des REIT-Gesetzes vom […] (BGBl. I S. … [einsetzen: Ausfertigungsdatum und Seitenzahl der Verkündung des**

Entwurf | Beschlüsse des 7. Ausschusses

vorliegenden Stammgesetzes unter Artikel 1]) bestandskräftig aberkannt hat.

Die Steuerbefreiung entfällt auch rückwirkend, wenn die Wirtschaftsgüter im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a vom Erwerber an den Veräußerer oder eine ihm nahestehende Person im Sinne des § 1 Abs. 2 des Außensteuergesetzes überlassen werden und der Veräußerer oder eine ihm nahestehende Person im Sinne des § 1 Abs. 2 des Außensteuergesetzes nach Ablauf einer Frist von zwei Jahren seit Eintragung des Erwerbers als REIT-Aktiengesellschaft in das Handelsregister an dieser mittelbar oder unmittelbar zu mehr als 50 Prozent beteiligt ist.

Der Grundstückserwerber haftet für die sich aus dem rückwirkenden Wegfall der Steuerbefreiung ergebenden Steuern.“

2. Dem § 3c wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Betriebsvermögensminderungen, Betriebsausgaben oder Veräußerungskosten, die mit den Betriebsvermögensmehrungen oder Einnahmen im Sinne des § 3 Nr. 70 in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, dürfen unabhängig davon, in welchem Veranlagungszeitraum die Betriebsvermögensmehrungen oder Einnahmen anfallen, nur zur Hälfte abgezogen werden.“

2. unverändert

Artikel 3
Änderung des Außensteuergesetzes

Das Außensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. September 1972 (BGBl. I S. 1713), zuletzt geändert durch Artikel … des Gesetzes vom … (BGBl. I S. …), wird wie folgt geändert:

Artikel 3
Änderung des Außensteuergesetzes

Das Außensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. September 1972 (BGBl. I S. 1713), zuletzt geändert durch Artikel … des Gesetzes vom … (BGBl. I S. …), wird wie folgt geändert:

1. Nach § 7 Abs. 7 wird folgender Absatz 8 angefügt:

„(8) Sind unbeschränkt Steuerpflichtige an einer ausländischen Gesellschaft beteiligt und ist diese an einer Gesellschaft im Sinne des § 16 des REIT-Gesetzes vom […] (BGBl. I S. … [einsetzen: Ausfertigungsdatum und Seitenzahl der Verkündung des vorliegenden Stammgesetzes unter Artikel 1]) in der jeweils geltenden Fassung beteiligt, gilt Absatz 1 unbeschadet des Umfangs der jeweiligen Beteiligung an der ausländischen Gesellschaft, es sei denn, dass mit der Hauptgattung der Aktien der ausländischen Gesellschaft ein wesentlicher und regelmäßiger Handel an einer anerkannten Börse stattfindet.“

1. unverändert

2. § 8 Abs. 1 Nr. 9 wird wie folgt gefasst:

„9. der Veräußerung eines Anteils an einer anderen Gesellschaft sowie aus deren Auflösung oder der Herabsetzung ihres Kapitals, soweit der Steuerpflichtige nachweist, dass der Veräußerungsgewinn auf Wirtschaftsgüter der anderen Gesellschaft entfällt, die anderen als den in Nummer 6 Buchstabe b, soweit es sich um Einkünfte einer Gesellschaft im Sinne des § 16 des REIT-Gesetzes handelt, oder § 7 Abs. 6a bezeichneten Tätigkeiten dienen; dies gilt entsprechend, soweit der Gewinn auf solche Wirtschaftsgüter einer Gesellschaft entfällt, an der die andere Gesellschaft beteiligt ist; Verluste aus der Veräußerung

2. unverändert

Entwurf

von Anteilen an der anderen Gesellschaft sowie aus deren Auflösung oder der Herabsetzung ihres Kapitals sind nur insoweit zu berücksichtigen, als der Steuerpflichtige nachweist, dass sie auf Wirtschaftsgüter zurückzuführen sind, die Tätigkeiten im Sinne der Nummer 6 Buchstabe b oder, soweit es sich um Einkünfte einer Gesellschaft im Sinne des § 16 des REIT-Gesetzes handelt, im Sinne des § 7 Abs. 6a dienen."

3. § 14 Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

   (2) Ist eine ausländische Gesellschaft gemäß § 7 an einer Gesellschaft im Sinne des § *20* des REIT-Gesetzes (Untergesellschaft) beteiligt, gilt Absatz 1, auch bezogen auf § 8 Abs. 3, sinngemäß.

4. Dem § 21 wird folgender Absatz 13 angefügt:

   „(13) § 7 Abs. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 9 und § 14 Abs. 2 in der Fassung des Artikels 5 des Gesetzes vom […] (BGBl. I S. [einsetzen: Ausfertigungsdatum und Seitenzahl der Verkündung des vorliegenden Gesetzes]) sind erstmals anzuwenden für

   1. die Einkommen- und Körperschaftsteuer für den Veranlagungszeitraum sowie
   2. die Gewerbesteuer für den Erhebungszeitraum, für den Zwischeneinkünfte hinzuzurechnen sind, die in einem Wirtschaftsjahr der Zwischengesellschaft oder der Betriebsstätte entstanden sind, das nach dem 31. Dezember 2006 beginnt."

Artikel 4
Änderung des Finanzverwaltungsgesetzes

§ 5 Abs. 1 des Finanzverwaltungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 2006 (BGBl. I S. 846, 1202), das zuletzt durch Artikel … des Gesetzes vom … (BGBl. I S. …) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

Nach Nummer 30 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgende Nummer 31 angefügt:

„31. die Registrierung eines Vor-REIT nach § 2 des REIT-Gesetzes."

Artikel 5
Änderung des Investmentsteuergesetzes

Das Investmentsteuergesetz vom 15. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2676, 2724), zuletzt geändert durch Artikel … des Gesetzes vom … (BGBl. I S. …) wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 2 wird die Angabe „sind § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes und § 8b sowie § 37 Abs. 3 des Körperschaftsteuergesetzes" durch die Angabe „sind § 3 Nr 40 des Einkommensteuergesetzes, die §§ 8b und 37 Abs. 3 des Körperschaftsteuergesetzes sowie § 19 des REIT-Gesetzes vom … (BGBl. I S. … [einsetzen: Ausfertigungsdatum und Seitenzahl der

Beschlüsse des 7. Ausschusses

3. § 14 Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

   „(2) Ist eine ausländische Gesellschaft gemäß § 7 an einer Gesellschaft im Sinne des § **16** des REIT-Gesetzes (Untergesellschaft) beteiligt, gilt Absatz 1, auch bezogen auf § 8 Abs. 3, sinngemäß.**"**

4. unverändert

Artikel 4
Änderung des Finanzverwaltungsgesetzes

unverändert

Artikel 5
Änderung des Investmentsteuergesetzes

unverändert

Entwurf

Verkündung der vorliegenden Stammgesetzes unter Artikel 1])“ ersetzt.

b) In Absatz 3 Nr. 1 Satz 1 wird die Angabe „§ 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes und § 8b des Körperschaftsteuergesetzes sind“ durch die Angabe „§ 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes, § 8b des Körperschaftsteuergesetzes und § 19 des REIT-Gesetzes ist“ ersetzt.

2. § 8 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird nach der Angabe „§ 4 Abs. 1“ ein Komma und die Angabe „aber auch § 19 des REIT-Gesetzes,“ eingefügt.

b) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Beteiligungen des Investmentvermögens an inländischen REIT-Aktiengesellschaften oder anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen im Sinne des REIT-Gesetzes.“

3. In § 18 wird folgender Absatz angefügt:

„(4) § 2 in der Fassung des Gesetzes vom … (BGBl I S. …) ist erstmals auf Dividenden und Veräußerungserlöse anzuwenden, die dem Investmentvermögen nach dem 31. Dezember 2006 zufließen oder als zugeflossen gelten. § 8 in der Fassung des Gesetzes vom … (BGBl I S. …) ist erstmals bei der Rückgabe oder Veräußerung oder der Bewertung eines Investmentanteils nach dem 31. Dezember 2006 anzuwenden. Die Investmentgesellschaft hat für Bewertungstage nach dem 31. Dezember 2006 bei der Ermittlung des Prozentsatzes nach § 5 Abs. 2 die Neufassung des § 8 zu berücksichtigen.“

Artikel 6
Neufassung geänderter Gesetze und Verordnungen

Das Bundesministerium der Finanzen kann den Wortlaut der durch die Artikel 1 bis 6 geänderten Gesetze und Verordnungen in der vom Inkrafttreten der Rechtsvorschriften an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekannt machen.

Artikel 7
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2007 in Kraft.

Beschlüsse des 7. Ausschusses

Artikel 6
Neufassung geänderter Gesetze und Verordnungen

unverändert

Artikel 7
Inkrafttreten

unverändert

Bericht der Abgeordneten Leo Dautzenberg, Florian Pronold, Carl-Ludwig Thiele und Dr. Gerhard Schick

I. Verfahrensablauf

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf auf **Drucksachen 16/4026, 16/4036** sowie den Antrag der Fraktion DIE LINKE. auf **Drucksache 16/4046** in seiner 76. Sitzung am 18. Januar 2007 dem Finanzausschuss federführend sowie dem Rechtsausschuss und dem Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Mitberatung überwiesen. Der Haushaltsausschuss wurde zu dem Antrag mitberatend und zu dem Gesetzentwurf gemäß § 96 der Geschäftsordnung beteiligt.

Der Finanzausschuss hat seine Beratungen in der 45. Sitzung am 31. Januar 2007 aufgenommen und nach weiterer Beratung am 7. März 2007 in der 52. Sitzung am 21. März 2007 abgeschlossen. Ferner hat der Ausschuss am 28. Februar 2007 zu den Vorlagen eine öffentliche Anhörung durchgeführt.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlagen

Zu Buchstabe a

Mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung ist beabsichtigt, in einem eigenständigen REIT-Gesetz die gesellschafts- und steuerrechtlichen Regelungen für die Einführung und den Betrieb deutscher REITs festzulegen. Gesellschaftsrechtlich ist vorgesehen, REITs die Rechtsform einer Aktiengesellschaft zuzuweisen und die obligatorische Börsennotierung mit einem nicht unerheblichen und auf Dauer sicherzustellenden Streubesitz sowie klar von Publikums- und Spezialimmobilienfonds nach dem Investmentgesetz abweichende Rechts- und Regulierungsstrukturen vorzugeben. Insbesondere sollen REITs nicht der Produktregulierung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegen. REITs sollen sich in steuerrechtlicher Hinsicht dadurch auszeichnen, dass die Gewinne auf Gesellschaftsebene weder der Körperschaft- noch der Gewerbesteuerpflicht unterliegen und die Gewinnausschüttungen im Gegenzug ohne Berücksichtigung des Halbeinkünfteverfahrens beim Anleger in voller Höhe besteuert werden. Voraussetzung für die Begünstigung auf der Unternehmensebene sind Ausschüttungen von mindestens 90 Prozent der Erträge, wobei mindestens 75 Prozent aus Immobilien mit einem Schwerpunkt auf der passiven Bewirtschaftung erzielt werden müssen, sowie die Anlage von mindestens 75 Prozent des Vermögens in Immobilien. Mit einer zeitlich auf drei Jahre befristeten Begünstigung, die durch den halben Wertansatz für in den REIT eingebrachtes unbewegliches Vermögen hergestellt wird (Exit Tax), soll ein Anreiz zur Schaffung von REITs und zur Hebung stiller Reserven geschaffen werden. Um Mitnahmeeffekte durch kurzfristige Veräußerung von begünstigt eingebrachten Immobilien entgegenzuwirken, wird eine Haltefrist von vier Jahren eingefügt. Das deutsche Steueraufkommen soll im Verhältnis zu ausländischen Anteilsinhabern dadurch gesichert werden, dass auch eine Beteiligung von 10 Prozent oder mehr am Grundkapital nicht zu weitergehenden steuerlichen Vergünstigungen nach den von Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen führt. Mit dem Ziel, eine dauerhafte Beteiligung von Kleinanlegern sicherzustellen, ist eine Streubesitzregelung vorgesehen, nach der sich dauerhaft mindestens 15 Prozent der Aktien in den Händen von Aktionären befinden müssen, die jeweils weniger als 3 Prozent der Aktien halten. Zur Überwachung der Mindeststreuung und der Beteiligungsgrenzen soll auf das nach § 21 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) bestehende Meldesystem zurückgegriffen werden, wonach die Gesellschaft sowie die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unverzüglich schriftliche Kenntnis über das Erreichen, Überschreiten oder Unterschreiten der in § 21 WpHG genannten Schwellen erhalten. Beim Überschreiten der 10-prozentigen Höchstbeteiligungsgrenze trifft den betreffenden Anleger vorgenannter Sanktionsmechanismus. Beim Unterschreiten der Mindeststreuquote über einen Zeitraum von drei Jahren trifft die Sanktionierung die REIT-Aktiengesellschaft, die dann den REIT-Status verliert. Die mindestens 90-prozentige Ausschüttung bemisst sich nach dem Gewinn gemäß HGB-Einzelabschluss mit der Modifizierung, dass die REIT-Aktiengesellschaft nur planmäßige Abschreibungen in gleichen Jahresraten in Abzug bringen kann. Als Bewertungsbasis für die Zusammensetzung des Vermögens und der Erlöse einer REIT-Aktiengesellschaft ist die Bewertung nach IFRS (International Financial Reporting Standards) mit dem „Fair value"-Ansatz für das Vermögen vorgesehen. Bestandsimmobilien, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sollen nicht auf REIT-Aktiengesellschaften übertragen werden, um negativen Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt zum Nachteil der Mieter sowie bei einer nachhaltigen Stadtentwicklung entgegenzuwirken. Dagegen können nach dem 1. Januar 2007 erbaute Wohnimmobilien von REIT-Aktiengesellschaften gehalten werden.

Zu Buchstabe b

Die Fraktion DIE LINKE. lehnt auf Drucksache 16/4046 die Einführung deutscher REITs ab. Sie fürchtet ein steigendes Mietniveau und rückgängige Instandhaltungsmaßnahmen. Der Verkauf kommunaler Wohnungsbestände führe zu Einbußen in der städteplanerischen Gestaltungsmöglichkeit der Kommunen. Durch Steuerabzugsmodelle, Gestaltungsmöglichkeiten in Verbindung mit Doppelbesteuerungsabkommen und den halben Wertansatz bei Übertragung von Grundstücken (Exit Tax) drohten eine steuergünstige Liquidation bestehender stiller Reserven und massive Steuerausfälle. Die Beteiligungsgrenze und die Exit Tax gälten als EU-rechtlich umstritten. Die neu eingeführten Steuersondertatbestände seien nicht erwünscht und die Bevorzugung gegenüber klassischen Immobilien-Aktiengesellschaften von Seiten der Anleger nicht nachvollziehbar. Aus internationaler Sicht sei der deutsche REIT nicht wettbewerbsfähig. Dies führe zu verstärktem Kapitalabfluss und zum Verkauf deutscher Immobilien in das Ausland. Die Sanktionen bei Gesetzesverstößen griffen erst nach Jahren wirksam, was Verwerfungen und eine Prozesswelle zur Folge habe. Die Fraktion DIE LINKE. beabsichtigt stattdessen ein Vor-

gehen gegen den internationalen Renditedruck, eine Stärkung der kommunalen Finanzsituation und eine Beseitigung der Missstände im Wohnungssektor durch sozial verträgliche Maßnahmen.

III. Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat in seiner 829. Sitzung am 15. Dezember 2006 zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung wie folgt gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes Stellung genommen:

– Der Bundesrat weist auf die zu erwartenden Gewerbesteuermindereinnahmen der Gemeinden von bundesweit im Jahresdurchschnitt (2007 bis 2011) 48 Mio. Euro hin und bittet die Bundesregierung im Einzelnen darzulegen, wie die Steuerausfälle der Kommunen kompensiert werden sollen.

– Der Bundesrat regt an zu prüfen, auf Einschränkungen hinsichtlich der Art der von REIT-Aktiengesellschaften gehaltenen Immobilien zu verzichten. Ferner soll ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften die Möglichkeit eingeräumt werden, sich von ihren Immobilien zu trennen und die Erträge auszuschütten, ohne durch die Auflösung alter Eigenkapitalbestände (EK 02) steuerlich stark belastet zu werden.

– Der Bundesrat spricht sich dafür aus, Artikel 1 § 1 Abs. 2 wegen des im Wesentlichen gleichen Inhalts von Artikel 1 § 9 zu streichen.

– Der Bundesrat regt an, in Artikel 1 § 1 Abs. 3 eine generelle Verweisung auf die allgemein für Aktiengesellschaften geltenden Vorschriften auszubringen.

– Der Bundesrat regt an, die in Artikel 1 § 1 Abs. 4 getroffenen Regelungen aus gesetzessystematischen Gründen an den Schluss des Kapitels mit den gesellschaftsrechtlichen Voraussetzungen inhaltsgleich umzugruppieren.

– Der Bundesrat bittet zu prüfen, ob die den Vor-REIT betreffende Vorschrift des Artikels 1 § 2 aus systematischen Gründen an das Ende des gesellschaftsrechtlichen Kapitels umgesetzt und der Wortlaut der Vorschrift ohne inhaltliche Änderung gestrafft werden können.

– Der Bundesrat spricht sich dafür aus, in Artikel 1 § 3 Abs. 1 die Wörter „oder der Satzung“ zu streichen, da dieser Begriff ausschließlich bei Personengesellschaften verwendet werde.

– Der Bundesrat regt an, in Artikel 1 § 3 Abs. 1 die Angabe „Absatzes 8“ durch die Angabe „Absatzes 7“ zu ersetzen, um auch Gegenstände, die für die Bewirtschaftung des unbeweglichen Vermögens notwendig sind (§ 3 Abs. 7) zu erfassen.

– Der Bundesrat spricht sich dafür aus, auf die Beschränkung in Artikel 1 § 5 Abs. 1 Satz 1 auf Stückaktien zu verzichten und auch auf den Nennwert lautende Aktien zuzulassen.

– Der Bundesrat bittet, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu Artikel 1 § 8 zu prüfen, ob im Interesse der Rechtssicherheit das Eintragungs- bzw. Anerkennungsverfahren bei der Gründung einer REIT-AG näher zu bestimmen sei.

– Der Bundesrat regt an, Artikel 1 § 10 Abs. 3 Satz 1 dahingehend zu ergänzen, dass zumindest die Bestandskraft der Ablehnung des Zulassungsantrags abgewartet werde.

– Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die Höchstbeteiligungsquote von 10 Prozent für eine deutsche REIT-Aktiengesellschaft (Artikel 1 § 11 Abs. 4) die Befreiung nur deutscher REIT-Aktiengesellschaft von der Körperschaft- und Gewerbesteuer (Artikel 1 § 16 Abs. 1) sowie die Anwendung der sog. Exit Tax (Artikel 2 § 3 Nr. 70) mit europarechtlichen Vorgaben vereinbar seien.

– Der Bundesrat fordert, in Artikel 1 § 12 Abs. 1 sicherzustellen, dass die Berechnung der 75-Prozent-Grenze nicht durch in Artikel 1 § 3 Abs. 7 nicht genannte Vermögensgegenstände unterlaufen werde, sowie in Artikel 1 § 18 Abs. 2 die Ausübung entgeltlicher Nebentätigkeiten für Dritte durch die REIT-Aktiengesellschaft oder eine ihr nachgeordnete Immobilienpersonengesellschaft mit dem Verlust der Steuerbefreiung zu sanktionieren.

– Der Bundesrat regt an, Aktionären einer REIT-Aktiengesellschaft in Artikel 1 § 13 Abs. 1 ein subjektives Recht auf Dividendenzahlung einzuräumen.

– Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die in Artikel 1 § 13 Abs. 5 vorgesehene steuerfreie Rücklage als Beihilfe zu qualifizieren sei, so dass im Hinblick auf das Notifizierungserfordernis die Streichung der Regelung zur Umsetzung des Gesetzentwurfs zielführender erscheine.

– Der Bundesrat fordert, in Artikel 1 § 16 Abs. 1 deutlicher zum Ausdruck zu bringen, dass der alleinige Verstoß gegen die 10-prozentige Höchstbeteiligungsquote für den REIT selbst keine Konsequenzen nach sich ziehe.

– Der Bundesrat spricht sich dafür aus, in Artikel 1 § 16 Abs. 3 bis 5, § 18 Abs. 5 und § 21 Abs. 1 jeweils das Wort „Strafzahlung“ durch das Wort „Zahlung“ zu ersetzen.

– Der Bundesrat bittet, Artikel 1 § 17 dahingehend zu ergänzen, dass eine erneute Steuerbefreiung frühestens nach einer Wartefrist von vier Jahren gewährt werde.

– Der Bundesrat regt an, in Artikel 1 § 18 den Zeitpunkt des Endes der Steuerbefreiung besser zu verdeutlichen sowie das Absehen von dem Verlust der Steuerbefreiung in Artikel 1 § 18 Abs. 5 Satz 3 näher zu bestimmen.

– Der Bundesrat fordert, die Sanktionsnorm in Artikel 1 § 18 Abs. 4 auf marktunübliche Kreditaufnahmebedingungen auszudehnen.

– Der Bundesrat regt an, in Artikel 1 § 18 Abs. 5 Satz 2 im ersten Halbsatz eine Klarstellung entsprechend der Gesetzesbegründung auszubringen.

– Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die Regelungen zur Besteuerung der Anteilseigner in Artikel 1 § 19 Abs. 1 bis 4 durch eine generelle Verweisnorm ersetzt werden sollten.

– Der Bundesrat spricht sich dafür aus, entsprechend der Regelung in § 15 Abs. 4 Satz 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG) die Berücksichtigung von Verlusten (Veräußerungsverluste, Aufwendungen aus Teilwertabschreibungen) für die Einkommen- und Körperschaftsteuer sowie die Gewerbesteuer auf die Verrechnung von

Einnahmen aus REITs oder Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen an REITs zu beschränken.

- Der Bundesrat regt an, Artikel 1 § 20 Abs. 2 Satz 1 dahingehend zu fassen, dass abweichend von § 43a Abs. 1 EStG die Kapitalertragsteuer 25 Prozent des Kapitalertrags, wenn der Gläubiger sie trage, und 33 $^{1}/_{3}$ Prozent des tatsächlich gezahlten Betrags betrage, wenn der Schuldner die Kapitalertragsteuer übernehme.
- Der Bundesrat spricht sich dafür aus, für den Fall der Übertragung von Anteilen an Immobilienpersonengesellschaften auf eine Aktiengesellschaft sowie für die Fälle des Formwechsels in eine Aktiengesellschaft, die innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren den Status einer REIT-Aktiengesellschaft mit entsprechender Steuerbefreiung erlangten, einen Erwerbsvorgang im Sinne von § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes zu fingieren.
- Der Bundesrat bittet in Artikel 1 § 21 Abs. 1 Satz 1 die Wörter „sind die für die Körperschaftsteuer geltenden Vorschriften der Abgabenordnung entsprechend anzuwenden“ durch die Wörter „sind die Vorschriften der Abgabenordnung anzuwenden“ zu ersetzen.
- Der Bundesrat fordert, für die Feststellungen den Finanzbehörden nach Artikel 1 § 16 die Möglichkeit einzuräumen, die voraussichtlich umfangreichen Prüfungen durch Dritte vornehmen und die entstehenden Kosten nach dem Vorbild der Regelung in § 51 des Kreditwesengesetzes von den Aktiengesellschaften selbst tragen zu lassen.
- Der Bundesrat hält es für erforderlich, dass der Gesetzentwurf in Teilbereichen grundlegend überarbeitet werde, und bittet die Bundesregierung, im weiteren Gesetzgebungsverfahren insbesondere Anteile an Auslandsobjektgesellschaften sowie REIT-Dienstleistungsgesellschaften als Vermögensgegenstände im Sinne des Gesetzes (vgl. Artikel 1 § 3 Abs. 7) zu definieren, in Artikel 1 §§ 12 und 15 auf den Wert der Summe der aktiven Vermögensgegenstände abzustellen, die Regelung des Artikels 1 § 15 auch auf Immobilienpersonengesellschaften zu erstrecken, sicherzustellen, dass auch bei Immobilienpersonengesellschaften als Tochtergesellschaft eines Vor-REIT der Eintritt in die Steuerbefreiung zu einer Wertaufstockung im Sinne des § 13 Abs. 3 des Körperschaftsteuergesetzes führe, die Steuerbefreiung nach Artikel 1 § 17 Abs. 1 erst mit Beginn des der Anmeldung nachfolgenden Wirtschaftsjahres eintreten zu lassen sowie Artikel 1 § 19 Abs. 5 dahingehend zu fassen, dass § 3 Nr. 40 EStG und § 8b des Körperschaftsteuergesetzes (KStG) nicht anzuwenden seien.
- Der Bundesrat regt an, in Artikel 2 Nr. 1 (§ 3 Nr. 70 EStG) entsprechend dem Grundsatz, dass eine hälftige Veräußerungsgewinnbefreiung nicht in Betracht komme, wenn in früheren Jahren eine voll steuerwirksame Teilwertabschreibung oder ein voll steuerwirksamer Abzug nach § 6b EStG oder hiermit vergleichbare Abzüge vorgenommen worden seien, auf eine hälftige Steuerbefreiung des auf einen Abzug nach § 6b EStG oder hiermit vergleichbaren Abzug entfallenden Teils des Veräußerungserlöses zu verzichten. Ferner solle die hälftige Steuerbefreiung auch entfallen, wenn eine REIT-Aktiengesellschaft in keinem Veranlagungszeitraum die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfülle.
- Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob wegen der erheblichen Risiken für die öffentlichen Haushalte durch Sale-and-lease-back-Gestaltungen, bei denen Steuerpflichtige unter Ausnutzung der Exit Tax auch ohne wirtschaftliche Belastung steuerlich Verluste und somit Steuerminderungen erzielten, Vorkehrungen getroffen werden können, die diese Gestaltungen verhindern.
- Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die vorgesehene Exit Tax den Begriff der Beihilfe im Sinne des Artikels 92 des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft (EGVertrag) erfülle und das Vorhaben deshalb zu notifizieren sei.
- Der Bundesrat regt an, über eine Änderung der Abgabenordnung klarzustellen, dass Zahlungen gemäß Artikel 1 § 16 Abs. 3 bis 5 weder Steuern noch Straftatbestände, sondern steuerliche Nebenleistungen seien und die Anwendung der Mutter-Tochter-Richtlinie sowie der Fusionsrichtlinie ausgeschlossen blieben.

IV. Anhörung

Der Finanzausschuss hat am 28. Februar 2007 zu dem Gesetzentwurf eine öffentliche Anhörung durchgeführt. Folgende Einzelsachverständige, Verbände und Institutionen hatten Gelegenheit zur Stellungnahme:

- Allianz Global Investors AG
- Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel
- Jan F. Bron, Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg
- Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
- Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen e. V.
- Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
- Bürgerinitiative „Wohnen ist Menschenrecht“
- BVI Bundesverband Investment und Asset Management
- Commerz Grundbesitz-Investmentgesellschaft mbH
- DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH
- Deutsche Börse AG
- Deutsche Steuer-Gewerkschaft
- Deutscher Gewerkschaftsbund
- Deutscher Mieterbund
- Deutscher Städtetag
- Deutsches Aktieninstitut
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V.
- Prof. Dr. Hartmut Häußermann
- Initiative Deutsche Wohnimmobilien-REITs, Dr. Carls Consulting
- Initiative Finanzstandort Deutschland
- IVG Immobilien AG
- Friedhelm Jacob, Hengeler Mueller Rechtsanwälte & Notare
- Prof. Dr. Lorenz Jarass
- Prof. Dr. Stefan Kofner
- KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft AG
- RA Hannes Klühs
- Dr. Joachim Krämer, Fried Frank Rarris Shriver & Jacobson LLP

- Mieterverein Dresden und Umgebung e. V.
- Mathias Roche, Ernst & Young AG
- Dr. Werner Rügemer, Lehrbeauftragter an der Universität zu Köln
- Roland Schmidtbleicher
- Verband der Auslandsbanken in Deutschland e. V.
- VGF Verband Geschlossene Fonds e. V.
- Dr. Hans Volkert Volckens, Beiten Burkhardt Rechtsanwaltsgesellschaft
- Zentraler Kreditausschuss
- ZIA Zentraler Immobilien-Ausschuss e. V.

Das Ergebnis der Anhörung ist in die Ausschussberatungen eingegangen. Das Protokoll der öffentlichen Beratung einschließlich der eingereichten schriftlichen Stellungnahmen ist der Öffentlichkeit zugänglich.

V. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

a) Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksache 16/4026

Der **Rechtsausschuss** hat den Gesetzentwurf am 20. März 2007 in seiner 53. Sitzung beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN den Gesetzentwurf anzunehmen.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** hat den Gesetzentwurf in seiner 34. Sitzung am 21. März 2007 beraten und empfiehlt mit der Mehrheit der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. sowie BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP, die Vorlage in der Fassung der von den Koalitionsfraktionen getragenen Änderungsanträge anzunehmen. Die Gegenäußerung der Bundesregierung empfiehlt der Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Kenntnisnahme.

b) Antrag der Fraktion DIE LINKE. auf Drucksache 16/4046

Der **Rechtsausschuss** hat den Antrag am 20. März 2007 in seiner 53. Sitzung beraten und empfiehlt mit der Mehrheit der Stimmen der Koalitionsfraktionen, der Fraktionen FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE., die Vorlage abzulehnen.

Der **Haushaltsausschuss** hat die Vorlage in seiner 40. Sitzung am 21. März 2007 beraten und empfiehlt mit der Mehrheit der Stimmen der Koalitionsfraktionen und den Stimmen der Fraktionen FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE., den Antrag abzulehnen.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** hat die Vorlage in seiner 34. Sitzung am 21. März 2007 beraten und empfiehlt mit der Mehrheit der Stimmen der Koalitionsfraktionen, den Stimmen der Fraktionen FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der antragstellenden Fraktion DIE LINKE., die Vorlage abzulehnen.

VI. Empfehlung des federführenden Ausschusses

A. Allgemeiner Teil

Der **Finanzausschuss** empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion der FDP, den Gesetzentwurf auf Drucksachen 16/4026, 16/4036 in der vom Ausschuss geänderten Fassung anzunehmen. Ferner empfiehlt der Ausschuss mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen, der Fraktionen FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der antragstellenden Fraktion DIE LINKE., den Antrag auf Drucksache 16/4046 abzulehnen.

Die **Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und SPD** betonten im Verlauf der Ausschusserörterungen, REITs seien als internationaler Standard in mehr als 20 Ländern etabliert, während Deutschland bisher ein international bekanntes und anerkanntes Instrument zur indirekten Immobilienanlage mit transparenter Besteuerung nicht aufweise. Mit der Schaffung von deutschen REITs würden die Möglichkeit der indirekten Immobilienanlage in Deutschland ergänzt und der Wirtschaftsstandort gestärkt. Zudem stelle die angestrebte Rechtsänderung Wettbewerbsgleichheit gegenüber anderen europäischen Finanz- und Immobilienstandorten her. REITs seien mit den bisher bestehenden Anlageprodukten auf dem deutschen Immobilienmarkt nicht vergleichbar. Das Chance-Risiko-Profil liege zwischen Renten und Aktien, so dass REITs für institutionelle Investoren besonders interessant seien. REIT-Aktiengesellschaften ergänzten und verbesserten das Anlagespektrum in Deutschland. Ferner eröffneten REITs der Immobilienwirtschaft die Möglichkeit, sich über die Schaffung neuer Berufssparten und qualifizierter Arbeitsplätze weiter zu professionalisieren. Für Unternehmen mit großen Immobilienbeständen böten REITs eine Möglichkeit, das in Grundvermögen gebundene Anlagevermögen zu mobilisieren, um finanziell flexibler zu werden, sich auf das Kerngeschäft zu konzentrieren und dabei Liquidität für andere Geschäftsbereiche zu gewinnen. Die Besteuerung beim Anleger sei sichergestellt. Insbesondere für ausländische Anleger sei über das Dividendenmodell mit Streubesitzklausel die Besteuerung gesichert. Die zeitlich gegenüber ursprünglichen Planungen verzögerte Vorlage des Gesetzentwurfs sei der insgesamt verbesserten Ausarbeitung des Entwurfs und der Sicherstellung insbesondere der mit der Anlegerbesteuerung verbundenen Fragen geschuldet. Es habe vorrangig gegolten, die steuerlichen Fragestellungen verlässlich zu klären, bevor das Gesetzgebungsverfahren eingeleitet werde.

Die **Fraktion der FDP** verwies darauf, sie habe frühzeitig auf die Vorlage eines Gesetzentwurfs zur Schaffung deutscher REITs gedrängt und erinnerte an den von ihr vorgelegten Antrag auf Drucksache 16/1896. Mit dieser Vorlage habe die Fraktion der FDP bereits im vergangenen Jahr angestrebt, die Bundesregierung aufzufordern, umgehend einen Gesetzentwurf zur Einführung von REITs vorzulegen, der die rechtlichen Rahmenbedingungen für ein an den globalen Finanzmärkten akzeptiertes und international wettbewerbsfähiges Immobilienkapitalanlageprodukt schaffe. Es sei zu begrüßen, dass die Bundesregierung, wenn auch spät, nunmehr einen Gesetzentwurf zur Einführung deutscher REITs vorgelegt habe und der internationalen Entwicklung Rech-

nung trage. In anderen Ländern seien REITs seit geraumer Zeit etabliert, da die für die Einführung von REITs sprechenden Gründe auf der Hand lägen: Zum einen werde die Kapitalanlage in Immobilien zukünftig an Attraktivität gewinnen, da sie nachhaltige Erträge gewährleiste und als Ergänzung der umlagefinanzierten Alterssicherungssysteme geeignet erscheine. Ferner werde mit der Einführung von REITs für deutsche Unternehmen die Möglichkeit geschaffen, die im internationalen Vergleich niedrige Eigenkapitalquote durch die Ausgliederung von Immobilieneigentum zu stärken und das verfügbare Eigenkapital für Investitionen in die wirtschaftliche Fortentwicklung des Betriebes und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu mobilisieren. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung sei indes nach Auffassung der Fraktion der FDP inhaltlich unzureichend. Insbesondere der Ausschluss von Bestandsmietwohnimmobilien aus dem Anlagebestand von REITs und die Begrenzung der Exit Tax fänden nicht die Zustimmung der Fraktion der FDP.

Die **Fraktion DIE LINKE.** lehnte den Gesetzentwurf aus grundsätzlichen Erwägungen ab und verwies auf den Antrag auf Drucksache 16/4046. Gegenüber den ursprünglichen Überlegungen der Bundesregierung sei zwar mit dem Verzicht auf die Einbeziehung von Bestandsmietwohnimmobilien eine Verbesserung erzielt worden. Letztlich blieben private Wohnimmobilien aber nicht vollständig ausgespart, da zum einen nur Wohnimmobilien mit einem Wohnflächenanteil von mehr als 50 Prozent nicht in den Anlagebestand eines REITs aufgenommen werden dürften und zum anderen Neubauten ohne Begrenzung in den Anlagebestand von REITs einbeziehbar seien. Insgesamt werde auf diese Weise der Renditedruck mit nachteiligen Wirkungen für die Mieter steigen. Es sei von den in der öffentlichen Anhörung den wohnungswirtschaftlichen Bereich vertretenden Sachverständigen verdeutlicht worden, dass der von REITs ausgehende Renditedruck negative Wirkungen auf die Instandhaltung der Immobilien sowie auf das Wohnumfeld haben werde. Die vorgesehene Exit Tax sei wegen der mit ihr einhergehenden Steuermindereinnahmen abzulehnen. Unklarheiten beständen darüber hinaus hinsichtlich der Behandlung von Wohnimmobilien in der dreijährigen Vor-REITs-Phase. Die Fraktion DIE LINKE. sprach sich für die gezielte steuerliche Förderung zur Beseitigung von Missständen auf dem Wohnungssektor aus. Erforderlich sei zudem eine Stärkung der Kommunalfinanzen, um auf diese Weise den Verkauf kommunaler Wohnungsbestände zu verhindern. Von der Einführung deutscher REITs gehe dagegen eine Verschärfung des internationalen Steuerwettbewerbs aus.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** begrüßte im Grundsatz die Einführung deutscher REITs. REITs seien als Kapitalmarktprodukt sinnvoll und wiesen eine Reihe von Vorteilen auf, indem internationale Entwicklungen aufgegriffen und das Interesse des Finanzstandortes Deutschland gefördert werde. Sie seien daher grundsätzlich geeignet, den Finanzstandort zu stärken und wettbewerbsfähiger zu machen. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN schränkte ein, dass erhebliche Bedenken gegen die Einführung von REITs in der mit dem Gesetzentwurf vorgesehenen Form beständen, die sich auf die geplanten Steuerprivilegien und die infolgedessen zu erwartende Verkomplizierung des Steuerrechts bezögen. Insbesondere sei die geplante Exit Tax mit massiven Problemen verbunden, da eine Abgrenzung nicht in hinreichender Schärfe vorgenommen werden könne und die Gefahr bestehe, dass eine Reihe von Sondernormen im Steuerrecht geschaffen werde, die schließlich nicht mehr kontrollierbar seien. Ferner werfe die Exit Tax europarechtliche Fragestellungen im Hinblick auf die Gewährung von Beihilfen auf. Die Einführung von REITs rechtfertige zudem nicht, dass durch Sale-and-lease-back-Verfahren neue Lücken im deutschen Steuerrecht entständen. Es sei überdies nicht gesichert, dass die Besteuerung der REITs-Anleger verlässlich durchgeführt werde.

In den Ausschussberatungen und der vom Ausschuss durchgeführten öffentlichen Anhörung nahm die Frage breiten Raum ein, inwieweit Wohnimmobilien für das Anlagespektrum deutscher REITs zu berücksichtigen seien. Die Fraktion der FDP wandte sich gegen den Ausschluss von Bestandsmietwohnimmobilien. Sie hob hervor, die Einbeziehung von Wohnimmobilien sei volkswirtschaftlich geboten und wirke sich auf den Wohnungsmarkt positiv aus. Zudem werde der REIT als Finanzmarktprodukt nachhaltig geschwächt. Die Fraktion der FDP vertrat die Auffassung, Mieterschutzerwägungen ständen einer Einbeziehung von Wohnimmobilien vor dem Hintergrund nicht entgegen, dass der weitaus größte Teil der Wohneinheiten in Deutschland selbstgenutzte, von Privatpersonen vermietete oder genossenschaftliche Wohnungen sei und für REITs keine Investmentoption darstellte. Dagegen sei die Gesellschaftsform der REIT-Aktiengesellschaft für die großvolumigen öffentlichen oder privatwirtschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften interessant. Im öffentlichen Eigentum oder im Besitz kommunaler Unternehmen befänden sich lediglich 8 Prozent der Wohneinheiten. Der Wohnungsmarkt werde selbst in dem unwahrscheinlichen „Extremszenario“ einer vollständigen Veräußerung aller Wohnungen der öffentlichen Hand an REITs noch sozialverträgliche Marktstrukturen aufweisen. Der Schutz des deutschen Mietrechts gelte auch für REITs uneingeschränkt. Auch gewännen die öffentlichen Träger bei der Einführung von deutschen REITs im Vergleich zum Status quo deutlich an Handlungsoptionen, da sie weiterhin als Gesellschafter an einer REIT-Aktiengesellschaft beteiligt bleiben könnten. Schließlich seien in- und ausländische Investoren nach wie vor in der Lage, unbeschränkt deutsche Wohnimmobilien zu erwerben und über ausländische oder synthetische REITs an die Börse zu bringen. Die Fremdfinanzierungsquote dieser Transaktionen liege teilweise bei 90 Prozent oder darüber. Dagegen sei die für deutsche REITs zugelassene Fremdfinanzierung auf 60 Prozent des Vermögens begrenzt und stelle für die Mieter eine erhebliche zusätzliche Sicherung dar, indem voraussichtlich in den Bestand und in das Wohnumfeld investiert werde, um langfristig die Ertragsfähigkeit der Immobilien zu halten und zu steigern.

Die Fraktion DIE LINKE. stellte fest, die vom Ausschuss durchgeführte Anhörung habe seitens der den wohnungswirtschaftlichen Bereich vertretenden Sachverständigen die Auffassung verdeutlicht, dass der von REITs ausgehende Renditedruck negative Wirkungen auf die Instandhaltung der Immobilien sowie auf das Wohnumfeld haben werde. An der Herausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien aus dem Anlagebestand von REITs sei vor diesem Hintergrund zumindest festzuhalten. Als im Grund anzustrebende Lösung sei aber die vollständige Herausnahme von Wohnimmobilien aus dem Anlagebestand von REITs anzustreben. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wies darauf hin,

dass die Herausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien aus dem Anlagebereich von REITs nicht den Verkauf von kommunalen und landeseigenen Mietwohnbeständen verhindere. Ausländische REITs und Private-Equity-Fonds seien nach wie vor in der Lage, deutsche Wohnimmobilien ohne Einschränkungen zu erwerben, so dass ein wirksamer Mieterschutz auf andere Weise anzustreben sei. Insbesondere sollten Kommunen, die Privatisierungen von öffentlichen Wohnimmobilien planten, Alternativen zu den En-bloc-Verkäufen kommunaler Wohnungsbestände an internationale Finanzinvestoren wahrnehmen können. Verkäufe an Mieter oder Ausgründungen von Wohngenossenschaften scheiterten oftmals an wirtschaftlichen, strukturellen und verfahrenstechnischen Hemmnissen, so dass es gelte, in diesen Bereichen anzusetzen.

Dagegen betonten die Koalitionsfraktionen, dass mit dem Ausschluss von Bestandsmietwohnimmobilien ein wesentliches Merkmal des Gesetzentwurfs angesprochen sei. Zwar wurde von der Fraktion der CDU/CSU zu Beginn der Ausschussberatung und unter Bezugnahme auf die Stellungnahmen des Bundesrates sowie verschiedener Sachverständiger in der vom Ausschuss durchgeführten öffentlichen Anhörung der Ausschluss von Bestandsmietwohnimmobilien thematisiert. Die Bedenken wurden indes im weiteren Verlauf der Ausschusserörterungen nicht nochmals vertieft. Aus den Reihen der Fraktion der SPD wurde hervorgehoben, dass mit dem Ausschluss von Bestandsmietwohnimmobilien der berechtigten Sorge der Mieter und den Belangen der Stadtentwicklung Rechnung getragen sowie einem zusätzlichen Renditedruck auf die kommunalen Wohnungsbestände entgegengewirkt werde. Auch ohne Einbeziehung von vor dem 1. Januar 2007 erbauten Bestandsmietwohnimmobilien, deren Fläche zu mehr als 50 Prozent Wohnzwecken diene, werde die Einführung deutscher REITs erfolgreich verlaufen, da ausreichend Geschäftsimmobilien zur Verfügung ständen. Entscheidend sei, überhaupt REITs in Deutschland einzuführen und den Einstieg in den REITs-Markt vorzunehmen. Die Koalitionsfraktionen hielten an dem mit dem Gesetzentwurf vorgesehenen Ausschluss von Bestandsmietwohnimmobilien aus dem Anlagebereich von REITs fest. Der Antrag der Fraktion der FDP wurde mit der Mehrheit der Koalitionsfraktionen und der Fraktion DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

In den Ausschussberatungen wurde ferner die Frage der Exit Tax eingehend erörtert. Mit der zeitlich auf drei Jahre befristeten Begünstigung durch den halben Wertansatz aus der Veräußerung von Grund und Boden sowie Gebäuden des Anlagevermögens (Exit Tax) soll ein Anreiz zur Schaffung von REITs und zur Hebung stiller Reserven geschaffen werden. Die Koalitionsfraktionen hoben hervor, es sei für die Attraktivität der neuen Rechtsform der REIT-Aktiengesellschaft erforderlich, eine zeitlich begrenzte Anschubfinanzierung einzurichten. Die Fraktion der FDP sprach sich für eine über die in dem Gesetzentwurf vorgesehene Begünstigung hinausgehende Besserstellung aus. In einem entsprechenden Antrag forderte die Fraktion der FDP, einen befristeten Anreiz zur Aufdeckung stiller Reserven durch eine hälftige Steuerbefreiung zu schaffen und die Exit Tax allgemein für Veräußerungen von Grund und Boden und Gebäuden zuzulassen, die zum Zeitpunkt der Veräußerung seit mehr als fünf Jahren zum Anlagevermögen eines inländischen Betriebsvermögens gehören. Die Steuerbegünstigung solle sich zeitlich auf nach dem 31. Dezember 2005 und vor dem 1. Januar 2009 rechtswirksam abgeschlossene obligatorische Verträge beziehen. Die zusätzliche Mobilisierung von bisher volkswirtschaftlich nicht optimal genutztem Kapital sei auf diese Weise in einem Umfang zu erwarten, der trotz der eingeräumten Steuerermäßigung zu steuerlichen Mehreinnahmen führe. Die Koalitionsfraktionen wandten sich gegen die Ausdehnung der Exit Tax. Sie sahen vielmehr Anlass, eine Einschränkung der von dem Gesetzentwurf vorgesehenen Regelung zu befürworten und bei Veräußerungen an offene Publikums-Immobilienfonds eine Exit Tax nicht mehr zuzulassen. Ziel der Exit Tax sei es, das neue Anlagevehikel REIT zu fördern und über einen „Anschub“ rasch eine ausreichende Marktbreite zu erreichen. Eine derartige Unterstützung sei für die seit 40 Jahren bestehenden offenen Publikums-Immobilienfonds nicht gerechtfertigt. Ferner seien in der Praxis bei offenen Immobilienfonds die breite Streuung und die Beteiligung von privaten Kleinanlegern nicht gewährleistet. Darüber hinaus könnten offene Publikums-Immobilienfonds weiterhin Bestandsmietwohnimmobilien erwerben und halten, so dass im Hinblick auf die Exit-Tax-Vorteile damit zu rechnen sei, dass solche Fonds verstärkt nur für institutionelle Anleger aufgelegt und in großem Umfang Bestandsmietwohnimmobilien erwerben würden. Die Herausnahme der Bestandsmietwohnimmobilien aus dem Anlagebereich von REIT-Aktiengesellschaften werde auf diese Weise umgangen. In diesem Zusammenhang beantragten die Koalitionsfraktionen ferner, die Exit Tax bereits dann zu gewähren, wenn das veräußerte Grundstück vor dem 1. Januar 2007 bereits fünf, in Umwandlungsfällen zwei Jahre zum Anlagevermögen eines inländischen Betriebsvermögens gehört habe. Die Fraktion DIE LINKE. erinnerte daran, im Vergleich zum bestehenden Recht seien – vorausgesetzt der Immobilienbestand werde in entsprechendem Umfang veräußert – mit der Exit-Tax Steuermindereinnahmen in erheblichem Umfang verbunden.

Die Fraktion DIE LINKE. sprach sich grundsätzlich gegen die Begünstigung in der nach dem Gesetzentwurf vorgesehenen Form wie auch zumal gegen die Ausdehnung auf sämtliche Betriebsgrundstücke aus. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN äußerte sich ebenfalls kritisch. Es sei fraglich, ob nach dem Gleichheitsgrundsatz die steuerliche Vergünstigung für andere Immobilienanlagen dauerhaft ausgeschlossen werden könne. Des Weiteren gelte die Exit Tax nur bei der Einbringung von inländischen Immobilien in deutsche REITs und führe zu Wettbewerbsverzerrungen zwischen in- und ausländischen REITs mit ungeklärten europa- und beihilferechtlichen Fragen. Schließlich stellte die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in Abrede, dass es einer „Anschubfinanzierung“ über eine steuerliche Begünstigung für die Einbringung von Immobilien in REITs bedürfe. Die anhaltenden Forderungen nach der Einführung deutscher REITs belegten die bereits vorhandene, ausreichende Nachfrage.

Die Koalitionsfraktionen verdeutlichten, mit der von ihnen beantragten Änderung der Bestimmungen zur Exit Tax würden diese zielgenauer auf die Bedürfnisse von deutschen REITs ausgestaltet. Mit der fünfjährigen Haltefrist werde ferner das Ziel erreicht, Grundstücksspekulationen nicht durch die Gewährung der Exit Tax zu begünstigen, wobei gleichzeitig der Anwendungsbereich der Regelung erweitert

werde, so dass sich der Anreiz zur Hebung stiller Reserven erhöhe und gegenüber dem Regierungsentwurf Steuermehreinnahmen zu erwarten seien. Der von der Fraktion der FDP beantragten Ausweitung könne nicht nähergetreten werden. Sie entspreche auch nicht den im Zusammenhang mit dem im Jahr 2005 von der seinerzeitigen Bundesregierung verfolgten Ansätzen im Rahmen des so genannten Jobgipfels. Vielmehr sei die mit dem REIT-Gesetz geplante Begünstigung nicht wie im Jobgipfel auf nicht genutzte Betriebsgrundstücke bezogen und treffe auf eine andere konjunkturelle Situation. Im Hinblick auf den verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz erscheine es den Koalitionsfraktionen als hinreichendes Differenzierungskriterium, dass gezielt die Einführung deutscher REITs begünstigt werden solle und die Förderung zeitlich eng begrenzt sei.

Der Ausschuss lehnte den Antrag der Fraktion der FDP mit der Mehrheit der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP ab. Der Antrag der Koalitionsfraktionen, der die Beschränkung der Exit Tax auf REIT-Aktiengesellschaften und Vor-REITs sowie die Herabsetzung der Haltefristen zum Gegenstand hatte, wurde mit der Mehrheit der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen.

Der Bundesrat hatte sich in seiner Stellungnahme dafür ausgesprochen, für ehemals gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften die Möglichkeit zu prüfen, die aus Immobilienverkäufen resultierenden Erträge auszuschütten, ohne gleichzeitig durch die Auflösung alter Bestände an Eigenkapital 02 (EK 02) steuerlich belastet zu werden. Die Fraktion der FDP griff im Verlauf der Ausschussberatungen die Fragestellung auf und beantragte, durch entsprechende Regelungen in den §§ 38 und 40 KStG die Auflösung der EK-02-Bestände durch einen Antrag auf Nachversteuerung zuzulassen. Auf diese Weise erhielten die Gesellschaften die Möglichkeit, die Nachversteuerung des EK 02 durch eine Abschlagszahlung abzulösen, indem ein Anteil von 25 Prozent des EK-02-Bestandes mit 30 Prozent (3/10) verwendungsunabhängig besteuert werde. Der verbleibende Bestand solle entfallen und keine weitere Körperschaftsteuererhöhung auslösen. Die Fraktion der FDP betonte, auf diese Weise seien brachliegende Besteuerungsreserven, von denen derzeit jährlich lediglich 20 Mio. Euro wirksam würden, zu mobilisieren. Sie bezifferte die volle Jahreswirkung für die öffentlichen Haushalte des Bundes und der Länder auf Steuermehreinnahmen von 80 Mio. Euro. Die Koalitionsfraktionen machten geltend, dass mit der Regelung ein steuerliches Sonderrecht geschaffen werde, dessen Einführung und Auswirkung es eingehend zu prüfen gelte. Im Hinblick auf den Ausschluss von Bestandsmietwohnimmobilien aus dem Anlagebereich von REITs sei im Rahmen des zur Beratung stehenden Gesetzentwurfs keine Grundlage für eine tiefergehende Erörterung der angesprochenen Problemstellung erkennbar. Die Fraktion der CDU/CSU wies allerdings darauf hin, dass man sich der EK-02-Problematik zeitnah in einem Folgegesetz annehmen sollte. Die Fraktion der SPD betonte, dass die als Eigentümer von der zu beantragenden Nachversteuerung betroffenen Kommunen in die Erörterung einzubeziehen seien. In der Vergangenheit hätten jedenfalls fiskalische Gründe der Umsetzung des Anliegens entgegengestanden. Der Antrag wurde mit der Mehrheit der Fraktionen CDU/CSU, SPD und DIE LINKE. gegen die Stimmen der antragstellenden Fraktion der FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

In Bezug auf die Besteuerung der Anteilseigner legten die Koalitionsfraktionen eine geänderte Formulierung vor, mit der die Anwendung des Halbeinkünfteverfahrens wie bisher ausgeschlossen werden soll (§ 18 Abs. 3 REITG). Mangels Vorbelastung auf der Ebene der REIT-Aktiengesellschaft sei die Anwendung des Halbeinkünfteverfahrens in der Regel nicht angebracht. Im Hinblick auf möglicherweise vorbelastete Bezüge forderte der Ausschuss die Bundesregierung in diesem Zusammenhang auf, einen mit den Ländern abgestimmten Vorschlag zur Berücksichtigung einer Vorbelastung bei der Besteuerung der Ausschüttungen eines REITs beim Anleger so rechtzeitig vorzulegen, dass eine entsprechende gesetzliche Regelung noch im Laufe dieses Jahres in Kraft treten kann.

B. Einzelbegründung

Die vom Ausschuss empfohlenen Änderungen des Gesetzentwurfs werden im Einzelnen wie folgt begründet:

Zu Artikel 1 (REIT-Gesetz)

Zu § 1 (Wesen der REIT-Aktiengesellschaften)

Zu Absatz 1

In Nummer 1 wird klargestellt, dass die REIT-Aktiengesellschaft Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte nicht nur an unbeweglichem Vermögen, sondern auch an allen anderen, in § 3 Abs. 7 abschließend aufgezählten Vermögensgegenständen erwerben, halten, verwalten und veräußern darf. Gemäß § 12 Abs. 1 dürfen diese übrigen Vermögensgegenstände allerdings maximal 25 Prozent des gesamten Vermögens der REIT-Aktiengesellschaft ausmachen.

Die bisherige Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien aus dem Anwendungsbereich des REIT-Gesetzes wird zudem auf im Inland belegene Bestandsmietwohnimmobilien begrenzt. Mit einer automatischen Ausnahme auch von ausländischen Bestandsmietwohnimmobilien schösse der deutsche Gesetzgeber über sein gesetzgeberisches Ziel hinaus. Weder kann der deutsche Gesetzgeber mit einer solchen Ausnahme den in seine Zuständigkeit fallenden Zielen deutscher Mieterschutz und deutsche Stadtentwicklung dienen, noch ist er für den Mieterschutz und die Stadtentwicklung anderer Staaten zuständig. Daneben würde eine Ausnahme von im Ausland belegenen Bestandsmietwohnimmobilien auch auf praktische Probleme stoßen. Wie aus der Begründung des Regierungsentwurfs zu § 2 Abs. 9 REITG hervorgeht, orientiert sich die Definition der Bestandsmietwohnimmobilie an den für die zivilrechtliche Abgrenzung des Mietvertragsrechts geltenden Kriterien. Diese Kriterien entstammen dem deutschen Zivilrecht und können daher auch nur für im deutschen Hoheitsgebiet belegene Immobilien gelten.

Allerdings folgt aus der Akzeptanz der gesetzgeberischen Ziele anderer Staaten auch, dass der REIT im Ausland belegenes unbewegliches Vermögen nicht unbeschränkt erwerben und halten darf. Vielmehr hat der REIT gemäß lit. b die im Belegenheitsstaat für REIT-Gesellschaften oder einem REIT vergleichbare Gesellschaften geltenden Beschränkungen zu beachten. Verbietet zum Beispiel ein ausländischer

Staat seinen REIT-Gesellschaften ebenfalls den Erwerb von Wohnimmobilien, so darf auch die deutsche REIT-Gesellschaft in diesem Staat keine Wohnimmobilien erwerben. Bestehen in einem Staat keine Regelungen für REITs oder einem REIT vergleichbare Gesellschaften, so können deutsche REITs Eigentum und Nutzungsrechte an in diesem Staat belegenem unbeweglichen Vermögen ohne Einschränkung erwerben, halten, verwalten und veräußern.

Mit den neu hinzugekommenen Nummern 3 und 4 wird klargestellt, dass die REIT-Aktiengesellschaft auch Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften sowie Auslandsobjektgesellschaften erwerben, halten, verwalten und veräußern darf. Dies ergab sich bislang nur indirekt aus den Begriffsbestimmungen in § 3 Abs. 2 und 4.

In Nummer 5 wird das Halten von Kapitalgesellschaften zugelassen, soweit diese als Komplementär einer Personengesellschaft fungieren, an der sie vermögensmäßig nicht beteiligt sind. Diese Regelung ist erforderlich, um die Ausbildung von inländischen Konzernstrukturen zu ermöglichen, da es REIT-Aktiengesellschaften nicht erlaubt ist, Immobilien durch inländische immobilienverwaltende Tochterkapitalgesellschaften zu halten. Als Alternativgestaltung wird die Strukturierung von Tochter-GmbH & Co. KG sowie vergleichbarer Personengesellschaften ermöglicht.

Zu Absatz 2

Der bisherige § 1 Abs. 2 regelte, dass REIT-Aktiengesellschaften ihren Sitz im Geltungsbereich dieses Gesetzes haben müssen. Die Vorschrift ist im Wesentlichen inhaltsgleich mit § 9 REITG, so dass eine der beiden Bestimmungen gestrichen werden kann. § 9 REITG bestimmt über § 1 Abs. 2 REITG hinaus, dass sich nicht nur der Sitz, sondern auch die Geschäftsleitung einer REIT-AG im Inland befinden muss, und sollte daher beibehalten werden. Zur Vermeidung einer Wiederholung wird der bisherige § 1 Abs. 2 gestrichen.

An die Stelle des bisherigen Absatzes 2 tritt eine Ergänzung zu § 3 Abs. 2: Während in § 3 Abs. 2 der Begriff der REIT-Dienstleistungsgesellschaft definiert wird, trifft § 1 Abs. 2 nunmehr die materielle Regelung, dass die REIT-Aktiengesellschaft entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte ausschließlich über eine REIT-Dienstleistungsgesellschaft erbringen darf. Damit ergänzt § 1 Abs. 2 den zuvor in § 1 Abs. 1 festgelegten Unternehmensgegenstand der REIT-Aktiengesellschaft.

Zu Absatz 3

Die REIT-Aktiengesellschaft soll eine Sonderform der Aktiengesellschaft sein, auf welche grundsätzlich die Vorschriften des Aktienrechts anzuwenden sind, soweit keine Sonderregelungen im REITG getroffen werden. Solche allgemeinen Vorschriften des Aktienrechts finden sich jedoch nicht nur in den beiden in § 1 Abs. 3 REITG erwähnten Gesetzen, dem Aktiengesetz und dem Handelsgesetzbuch, sondern auch in einer Vielzahl anderer Gesetze und Rechtsverordnungen. Beispielhaft seien das Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (§§ 141a und 144a des Freiwillige Gerichtsbarkeit Gesetzes – FGG), das Umwandlungsgesetz, die Handelsregisterverordnung und die Handelsregistergebührenverordnung genannt. Statt die in Betracht kommenden Rechtsvorschriften einzeln in § 1 Abs. 3 REITG aufzuzählen, führt eine generelle Verweisung auf alle allgemein für Aktiengesellschaften geltenden Vorschriften die gewünschte Rechtsfolge einfacher und umfassender herbei.

Zu Absatz 4

Der Umfang der Prüfungs- und Feststellungspflichten der Abschlussprüfer wurde so konkretisiert, dass sich die von der Finanzverwaltung zu überprüfenden Vorgaben (die Anforderungen nach den §§ 12, 13, 14 und 15) nunmehr eindeutig aus dem besonderen Vermerk des den Jahres- bzw. Konzernabschluss prüfenden Wirtschaftsprüfers ergeben. Hierdurch werden die von der Finanzverwaltung tatsächlich zu erbringenden Kontroll- und Überwachungstätigkeiten auf ein absolut erforderliches Minimum beschränkt.

Die Zulässigkeit einer Außenprüfung (§ 193 Abs. 1 der Abgabenordnung – AO) durch die Finanzbehörden bleibt wie bei allen gewerblichen Steuerpflichtigen von den Pflichten des Abschlussprüfers unberührt. Im Rahmen einer solchen Außenprüfung kann auch Prüfungsschwerpunkt sein, ob die Voraussetzungen der Steuerbefreiung tatsächlich gegeben waren. Die Steuerbefreiung der REIT-AGs allein wird nicht dazu führen, dass diese Gesellschaften nicht geprüft werden. Es handelt sich nach der Betriebsprüfungsordnung regelmäßig um Mittel- und Großbetriebe, die laufend, Großbetriebe grundsätzlich sogar lückenlos, zu prüfen sind. Wie bei jedem anderen Gewerbebetrieb kommt es jedoch auf die Prüfungswürdigkeit im konkreten Einzelfall an.

Daher sollte die Außenprüfungspflicht auch nicht gesetzlich geregelt werden. Auch bei grundsätzlich jeweils durch Anschlussprüfung zu prüfenden Großbetrieben sind begründete Absetzungen vom Prüfungsplan möglich. Dies ist sinnvoll und geboten, um Prüfungskapazitäten flexibel und effektiv einzusetzen. Hierauf wird auch vom Bundesrechnungshof regelmäßig hingewiesen.

Zu § 2 (Vor-REIT)

Aufgrund der bisherigen Formulierung musste sich eine Aktiengesellschaft bereits bei der Registrierung auf den Unternehmensgegenstand einer REIT-Aktiengesellschaft beschränken. Immobilien-Aktiengesellschaften, die bisher die Bedingungen noch nicht erfüllen (weil sie zum Beispiel noch Eigentümer von Bestandsmietwohnimmobilien sind), soll ermöglicht werden, die Struktur ihres Immobilienbestandes innerhalb eines Übergangszeitraums anzupassen. Damit ihnen für die erforderliche Anpassung mindestens zwölf Monate zur Verfügung stehen, erscheint es zweckgerecht, dass der Unternehmensgegenstand erst zum Ende des ersten auf die Registrierung folgenden Geschäftsjahres dem Unternehmensgegenstand einer REIT-Aktiengesellschaft entsprechen muss.

Zudem sah der Regierungsentwurf vor, dass die Gesellschaft, um als Vor-REIT registriert werden zu können, bereits zum Ende des ersten Geschäftsjahres die Strukturvoraussetzungen des § 12 erfüllen musste. Dies ist in der Praxis von den Unternehmen kaum zu leisten, da insbesondere neu gegründete Gesellschaften noch nicht über den erforderlichen Immobilienbestand verfügen, sondern diesen in ihrer Eigenschaft als Vor-REIT erst erwerben wollen. Daher könnten diese Gesellschaften auch die Forderung hinsicht-

lich der Zusammensetzung der Erträge nicht erfüllen. Daher müssen die Strukturanforderungen nach § 12 erst zum Ende des dem Jahr der Registrierung als Vor-REIT folgenden Geschäftsjahres und danach zum Ende jedes weiteren Geschäftsjahres erfüllt sein.

Zu § 3 (Begriffsbestimmung)

Zu Absatz 1

Gegenüber dem Regierungsentwurf sind die Wörter „oder der Satzung“ gestrichen worden, da sich der Absatz ausschließlich mit Personengesellschaften befasst und der Begriff der „Satzung“ üblicherweise nur im Zusammenhang mit Kapitalgesellschaften verwendet wird. Ausreichend und sachlich zutreffend ist daher der ausschließliche Hinweis auf den Gesellschaftsvertrag der Immobilienpersonengesellschaften.

Zudem wird Absatz 1 insofern berichtigt, als nunmehr zutreffend auf die Begriffsbestimmung der Vermögensgegenstände in § 3 Abs. 7 verwiesen wird. Der im Regierungsentwurf enthaltene missverständliche Verweis auf § 3 Abs. 8 hätte dazu geführt, dass eine Immobilienpersonengesellschaft nur unbewegliches Vermögen hätte erwerben dürfen. Vermögensgegenstände im Sinne des REIT-Gesetzes sind jedoch in § 3 Abs. 7 weiter definiert und umfassen auch Gegenstände, die für die Bewirtschaftung des unbeweglichen Vermögens notwendig sind. Ausgeschlossen bleibt jedoch für Immobilienpersonengesellschaften das Halten von Beteiligungen an Auslandsobjektgesellschaften und REIT-Dienstleistungsgesellschaften.

Zu Absatz 2

Absatz 2 beschränkt sich nunmehr auf die bloße Begriffsbestimmung der REIT-Dienstleistungsgesellschaft. Die bislang in Absatz 2 systemwidrig enthaltene materielle Regelung, dass die REIT-Aktiengesellschaft entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte ausschließlich über eine REIT-Dienstleistungsgesellschaft erbringen darf, ist nunmehr systematisch zutreffend in § 1 Abs. 2 geregelt.

Zu Absatz 3

Auslandsobjektgesellschaften dürfen, wie bereits im Regierungsentwurf vorgesehen, lediglich Eigentum an außerhalb des Geltungsbereiches des REIT-Gesetzes belegenen Vermögensgegenständen halten. Von diesen Vermögensgegenständen müssen aber nunmehr nur noch 90 Prozent unbewegliches Vermögen ausmachen. Zudem wird klargestellt, dass das unbewegliche Vermögen vollständig im Ausland belegen sein muss. Für bewegliches Vermögen gilt diese Beschränkung nicht. Diese Unterscheidung ist wichtig, weil Auslandsobjektgesellschaften ihren Sitz auch im Inland haben dürfen und in diesem Fall auch über inländisches Vermögen verfügen können müssen (z. B. Büroausstattung). Ihr unbewegliches Vermögen ist jedoch auch in diesem Fall auf im Ausland belegene Vermögensgegenstände beschränkt.

Aus der Änderung des § 1 Abs. 1 Nr. 1 REITG ergibt sich ergänzend, dass die Auslandsobjektgesellschaft nunmehr auch grundsätzlich Eigentümerin von im Ausland belegenen Bestandsmietwohnimmobilien sein können. Allerdings unterliegt die Auslandsobjektgesellschaft gemäß Nummer 3 den gleichen Grenzen wie die REIT-Aktiengesellschaft: Sie darf im Ausland belegenes unbewegliches Vermögen nur in dem Umfang erwerben und halten, wie es auch einer REIT-Gesellschaft oder einer einem REIT vergleichbaren Gesellschaft im Belegenheitsstaat erlaubt ist. Damit darf auch eine Auslandsobjektgesellschaft im Ausland belegene Bestandsmietwohnimmobilien erwerben und halten, wenn diese im Belegenheitsstaat zu den zulässigen Vermögensgegenständen einer REIT- oder einer einem REIT vergleichbaren Gesellschaft gehören. Bestehen in einem Staat keine Regelungen für REITs oder einem REIT vergleichbare Gesellschaften, so kann die Auslandsobjektgesellschaft in diesem Staat belegenes unbewegliches Vermögen ohne Einschränkung erwerben und halten.

Zu Absatz 7

In Absatz 7 wird klargestellt, dass auch Beteiligungen an Auslandsobjektgesellschaften sowie REIT-Dienstleistungsgesellschaften zu den Vermögensgegenständen zählen, die eine REIT-Aktiengesellschaft halten darf, wie es sich bereits im Regierungsentwurf aus den Begriffsbestimmungen in § 3 Abs. 2 und 3 ergab. Die nunmehr erfolgte Klarstellung findet zudem ihre Entsprechung in der Verdeutlichung des Unternehmensgegenstandes in § 1 Abs. 1 Nr. 3 und 4.

Zu Absatz 8

Satz 2 dient der Klarstellung, dass Schiffe und Luftfahrzeuge nicht zum unbeweglichen Vermögen zählen. Diese Klarstellung ist notwendig, weil Schiffe oder Luftfahrzeuge nach deutschem Recht zwar grundsätzlich zu den beweglichen Sachen gehören, teilweise jedoch wie Grundstücke behandelt werden. Zudem ist denkbar, dass ausländische Rechtsordnungen Schiffe oder Luftfahrzeuge abweichend von der innerstaatlichen Sichtweise als Grundstück, grundstücksgleiches Recht oder vergleichbares Recht einordnen.

Zu § 5 (Form der Aktien)

Zu Absatz 1

Es ist kein Grund dafür erkennbar, REIT-Aktiengesellschaften zu zwingen, Stückaktien auszugeben und ihnen eine Entscheidung für die in Deutschland wie im europäischen Ausland üblichen, auf einen Nennwert lautenden Aktien zu untersagen.

Zu § 7 (Bezeichnungsschutz)

Gegenüber dem Regierungsentwurf konzentriert sich § 7 nunmehr darauf, die Firmierung als „REIT-Aktiengesellschaft“ oder die Verwendung der Firmenbestandteile „Real Estate Investment Trust“ oder „REIT“ auf REIT-Aktiengesellschaften im Sinne des Gesetzes zu begrenzen. Diese Begrenzung gilt nur noch für Gesellschaften, die ihren Sitz in Deutschland haben. Ausländischen Gesellschaften kann und will der deutsche Gesetzgeber die Firmierung als REIT nicht verbieten. Eine Begrenzung für ausländische Gesellschaften, im deutschen Geschäftsverkehr als REIT aufzutreten, kann sich allein aus den allgemeinen Regelungen und hier insbesondere aus dem wettbewerbsrechtlichen Irreführungsverbot ergeben.

Bereits aus dem Verbot einer irreführenden Firma gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 HGB ergibt sich die Pflicht für alle nicht als REIT-Aktiengesellschaft zu qualifizierenden Gesellschaften, eine entsprechende Firmierung zu unterlassen. Nach § 37 des Handelsgesetzbuchs (HGB), § 140 FGG ist

jeder, der eine ihm nach den Regelungen des § 17 ff. HGB nicht zustehende Firma gebraucht, unter Androhung von Ordnungsgeld aufzufordern, die Verwendung der Firma zu unterlassen oder sie mittels Einspruchs zu rechtfertigen. Für den Fall, dass eine Eintragung unzulässig war, verpflichtet berechtigt § 142 FGG das Registergericht zur Löschung einer Firma.

Daneben ergibt sich bereits aus § 37a HGB und § 80 des Aktiengesetzes (AktG) und dem Verbot irreführender Werbung, § 5 Abs. 1 und 2 Nr. 3 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG), dass eine unzulässige Firma nicht zu Geschäfts- und Werbezwecken geführt werden darf.

Zu § 8 (Anmeldung als REIT-Aktiengesellschaft)

Über § 8 wird die REIT-Aktiengesellschaft verpflichtet, ihre gemäß § 6 vorgesehene Umfirmierung als REIT-Aktiengesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen. Die geänderte Formulierung stellt klar, dass es sich lediglich um die Änderung der Firma einer bereits bestehenden Gesellschaft handelt.

Da es sich hierbei lediglich um eine Eintragung einer Firmenänderung handelt, sind keine Gründe ersichtlich, warum diese Eintragung wie die Gründung einer Aktiengesellschaft (vgl. § 36 Abs. 1 AktG) von allen Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrats angemeldet werden muss. Wie bei allen anderen gemäß § 31 Abs. 1 HGB in das Handelsregister einzutragenden Firmenänderungen ergibt sich aus den allgemeinen gesetzlichen und ggf. gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen, wer die Eintragung der Firmenänderung vorzunehmen hat.

Zu § 10 (Börsenzulassung)

Die schlichte Ablehnung eines Antrags kann jederzeit im Rechtsbehelfs- oder Rechtsmittelverfahren korrigiert werden. Es ist nicht gerechtfertigt, so weitreichende Folgen wie den Verlust des Status als Vor-REIT allein mit der Ablehnung eines Antrags zu verbinden. Die Ablehnung sollte daher zumindest bestandskräftig erfolgt sein.

Zu § 12 (Vermögens- und Ertragsanforderungen)

Zu Absatz 1

Die Steuerbefreiung des REIT wird nur gewährt, wenn die Strukturvoraussetzungen des § 12 erfüllt sind. Die vorgeschriebenen Ermittlungen sind anhand des IFRS-Abschlusses vorzunehmen.

Im Regelfall wird die REIT-AG zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet sein. Liegen die Voraussetzungen hierfür nicht vor, ist zwingend ein Einzelabschluss zu erstellen. Hierdurch soll für alle Unternehmen eine einheitliche Ausgangsbasis geschaffen werden.

Unbewegliches Vermögen ist für Zwecke der §§ 12, 14 und 15 mit dem beizulegenden Zeitwert (fair value) anzusetzen. Wird das in IAS 40 eingeräumte Wahlrecht zugunsten des Anschaffungskostenmodells ausgeübt, sind die fair value-Werte dem Anhang zu entnehmen.

An Auslandsobjektgesellschaften darf sich die REIT-Aktiengesellschaft nur zu 100 Prozent beteiligen. Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften sind uneingeschränkt möglich. Für den IFRS-Konzernabschluss ergibt sich damit Folgendes: Die ausländischen Immobilienkapitalgesellschaften sind voll zu konsolidieren. Die in den Konzernabschluss zu übernehmenden Immobilien sind nach IAS 40 „als Finanzinvestition gehaltenes unbewegliches Vermögen“ mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Das Gleiche gilt für Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften, die voll zu konsolidieren sind. Alle Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften, die nicht voll zu konsolidieren sind, gelten als unbewegliches Vermögen und sind mit dem beizulegenden Zeitwert anzusetzen. § 12 Abs. 1 Satz 3 REITG gilt entsprechend auch für einen IFRS-Einzelabschluss.

Zu Absatz 2

Die Ausrichtung der REIT-Aktiengesellschaft auf die Immobilientätigkeit soll sich in der Zusammensetzung des Vermögens widerspiegeln. Daher ist Voraussetzung, dass nach Abzug der Ausschüttungsverpflichtung von 90 Prozent gemäß § 13 Abs. 1 und der im Geschäftsjahr oder dem Vorjahr gebildeten Rücklage nach § 13 Abs. 3 mindestens 75 Prozent des Aktivvermögens aus unbeweglichem Vermögen bestehen. Weiterhin dürfen höchstens 20 Prozent des ausgewiesenen Vermögens aus REIT-Dienstleistungsgesellschaften stammen.

Zu Absatz 3

Die Ausrichtung an der Immobilientätigkeit muss gleichfalls an den Erträgen ersichtlich sein. Hier gelten ebenfalls die beiden Grenzen von 75 und 20 Prozent.

Zu Absatz 4

Absatz 4 definiert die sonstigen Erträge im Sinne des Absatzes 3. Nicht regelmäßig wiederkehrende Erträge sind auch Leistungsersatzzahlungen, zum Beispiel Schadenersatz wegen Nichterfüllung aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen.

Zu § 13 (Ausschüttung an die Anleger)

Zu Absatz 1

Neben der Einhaltung der Strukturvoraussetzungen nach § 12 ist weitere Voraussetzung für die Gewährung der Steuerbefreiung der REIT-AG die Erfüllung der Ausschüttungsverpflichtung. Absatz 1 beschreibt die Berechnung des Ausschüttungsvolumens.

Rücklagen fallen als Maßnahmen der Ergebnisverwendung unter § 275 Abs. 4 HGB und dürfen den handelsrechtlichen Jahresüberschuss nicht beeinflussen. Da eine aufwandswirksame Bildung der Rücklage nicht zulässig ist, wird die Ausschüttungsquote nach § 13 Abs. 1 REITG auf Basis des um die Rücklagendotierung verminderten bzw. um die Auflösung der Rücklage erhöhten Jahresüberschusses berechnet.

Um eine hohe Ausschüttung zu gewährleisten, findet die gesetzliche Rücklage nach § 150 keine Anwendung.

Zu Absatz 2

Um die Ergebnisse der REIT-Aktiengesellschaften untereinander vergleichbar zu machen, macht das Gesetz eine Vorgabe zur Ermittlung des handelsrechtlichen Jahresüberschusses. Zur Sicherung eines hohen Ausschüttungsvolumens wird bei der regelmäßigen Abschreibung nur die Abschreibung mit gleich bleibenden Jahresbeträgen zugelassen. Eine außerplanmäßige Abschreibung bleibt zulässig.

Zu Absatz 3

Die Bildung der Rücklage wirkt sich zwar auf die Höhe des Ausschüttungsvolumens aus, hat aber entsprechend den allgemeinen handelsrechtlichen Vorschriften erfolgsneutral zu erfolgen.

Beim Wechsel in den Status als steuerfreie REIT-AG sind aufgrund steuerlicher Vorschriften (§ 13 Abs. 1 und 3 Satz 1 KStG) in einer steuerlichen Schlussbilanz die Werte der einzelnen Wirtschaftsgüter auf den Verkehrswert (Teilwert oder gemeiner Wert) aufzustocken. Es kommt in der Steuerbilanz zur Aufdeckung und Versteuerung gebildeter, aber noch nicht realisierter stiller Reserven. In der Handelsbilanz werden dagegen die historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten fortgeführt. Bei Realisierung der stillen Reserven in der Handelsbilanz ist eine Aufteilung des Veräußerungsgewinns erforderlich, um die steuerliche Vorbelastung eines Teils des realisierten Gewinns bei der Ausschüttung nach einem Verkauf der Immobilie berücksichtigen zu können.

Beispiel (aus Vereinfachungsgründen ohne Grund und Boden, Werte in Euro):

Ein Vor-REIT hat zum 1. 1. 2008 ein Bürogebäude für 5 Mio. angeschafft. Zum 1. 1. 2010 wechselt der Vor-REIT in den steuerfreien REIT-Status.

Anschaffungskosten 1. 1. 2008	5 000 000
Die Abschreibung beträgt handelsrechtlich und steuerlich 2 Prozent p. a. 2 Prozent × 2 Jahre × 5 000 000	– 100 000
Buchwert in Handels- und Steuerbilanz am 31. 12. 2009	4 900 000
Der Teilwert (= Verkehrswert) zum 31. 12. 2009 beträgt	5 200 000
Unterschiedsbetrag = aufgedeckte stille Reserve	300 000.

Die in der steuerlichen Schlussbilanz aufgedeckte stille Reserve erhöht den laufenden steuerpflichtigen Gewinn 2009. Nach § 17 Abs. 2 REITG findet auf die aufgedeckten stillen Reserven die Exit-Tax-Regelung Anwendung (§ 3 Nr. 70 Satz 1 Buchstabe b EStG).

In der Handelsbilanz erfolgt beim Übergang zum REIT-Status keine Wertaufstockung, der Wertansatz von 4 900 000 wird beibehalten.

Zum 31. 12. 2012 wird das Bürogebäude für 5 400 000 veräußert.

Buchwert in der Handelsbilanz am 1. 1. 2010	4 900 000
Vorgenommene Abschreibung handelsrechtlich 2 Prozent p. a. 2 Prozent × 2 Jahre × 5 000 000	– 100 000
Buchwert in der Handelsbilanz am 31. 12. 2012	4 800 000
Veräußerungspreis	5 500 000
Handelsrechtlicher Veräußerungsgewinn	700 000
Veräußerungsgewinn I:	
Differenz zwischen Buchwert	4 900 000
und Wert in der steuerlichen Schlussbilanz	5 200 000
Veräußerungsgewinn I	300 000.

Der verbleibende Veräußerungsgewinn in Höhe von 400 000 bildet den Veräußerungsgewinn II. Dieser kann gemäß Abs. 3 Satz 1 begrenzt auf die Hälfte von 700 000 = 350 000, in die Rücklage nach Absatz 3 Satz 1 eingestellt werden.

Der Veräußerungsgewinn I ist Gewinn, der in der steuerpflichtigen Zeit der Aktiengesellschaft wirtschaftlich entstanden ist und versteuert wurde. In die Rücklage nach Absatz 3 Satz 1 sollen dagegen nur Gewinne (hälftig) eingestellt werden, die in der steuerfreien Zeit der Aktiengesellschaft (als REIT-AG) erwirtschaftet wurden.

Die Aufteilung des Veräußerungsgewinns in die Teilbeträge I und II resultiert aus dem Übergang in den REIT-Status und ist systematisch geboten, um eine der Höhe nach zu treffende Bildung der Rücklage zu gewährleisten.

Zu § 14 (Ausschluss des Immobilienhandels)

Zu Absatz 2

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung und Klarstellung gegenüber dem Regierungsentwurf.

Zu § 15 (Mindesteigenkapital)

Abweichend vom Regierungsentwurf wird nunmehr vorgeschrieben, dass die Höhe des Eigenkapitals einen bestimmten Anteil des unbeweglichen Vermögens ausmacht. Der Begriff des Eigenkapitals ist klar definiert und vermeidet Abgrenzungs- und Auslegungsschwierigkeiten. Gleiches gilt für das unbewegliche Vermögen als Bezugsgröße.

Gemäß § 12 Abs. 2 sollen 75 Prozent der Aktivwerte aus unbeweglichem Vermögen bestehen, welches durch Eigenkapital unterlegt sein muss.

Bei Auswertung der veröffentlichten IFRS-Jahresabschlüsse großer deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften ist festzustellen, dass das Eigenkapital zwischen 33 und 68 Prozent der ausgewiesenen Immobilien und Beteiligungen ausmacht.

Rückstellungen und sonstige Passivposten machen bei ihnen zwischen 1 und 5 Prozent der Bilanzsumme aus. Nach dem Regierungsentwurf war eine Begrenzung des Fremdkapitals auf maximal 60 Prozent der Bilanzsumme vorgesehen. Unter Berücksichtigung von Rückstellungen und sonstigen Passivposten hätte sich somit bei voller Ausschöpfung des zulässigen Fremdkapitaleinsatzes ein Eigenkapital nach dem Regierungsentwurf zwischen mindestens 35 bis 39 Prozent der Bilanzsumme ergeben.

Da nunmehr auf das unbewegliche Vermögen als Bezugsgröße abgestellt wird, erscheint eine Festlegung des Eigenkapitals auf 45 Prozent des unbeweglichen Vermögens als sachgerecht. Hieraus ergibt sich bei einem angenommenen Anteil des unbeweglichen Vermögens am Aktivvermögen zwischen 75 und 90 Prozent ein Eigenkapital zwischen 33,75 und 40,5 Prozent, bezogen auf die Bilanzsumme. Hierbei ist zugunsten der REIT-Aktiengesellschaften zudem zu berücksichtigen, dass Minderheitsbeteiligungen an Gesellschaften (§ 12 Abs. 1 Satz 3) in voller Höhe dem unbeweglichen Vermögen zugerechnet werden.

Zu § 16 (Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft)

Zu Absatz 2

Die Neuformulierung des Satzes 1 nimmt eine Anregung der Anhörung des Finanzausschusses auf, indem sie für die Zurechnung von Anteilen im steuerlichen Sinne auf die entsprechende Vorschrift des EStG abstellt.

Weiterhin wird eine Anregung des Bundesrates aufgenommen. Die geänderte Formulierung des Satzes 1 zweiter Halbsatz soll deutlicher zum Ausdruck bringen, dass der alleinige Verstoß gegen diese Voraussetzung für die REIT-Aktiengesellschaft selbst keine sofortigen Konsequenzen hat.

Zu den Absätzen 3 bis 5

„Strafzahlung" wird durch den neutralen Begriff „Zahlung" ersetzt. Die Änderung nimmt die Anregung des Bundesrates auf, der Begriff „Strafzahlung" sei dem Steuerrecht fremd und solle deshalb durch den neutralen Begriff „Zahlung" ersetzt werden. Der Begriff sei vielmehr dem Bereich der Recht sprechenden Gewalt zuzuordnen. Die Verurteilung zu Strafen ist ausschließlich Richtern vorbehalten.

In Absatz 5 erfolgt zudem eine sprachliche Klarstellung in Anlehnung an die Neufassung des § 13 Abs. 1.

Zu Absatz 6

Mit dem neu eingefügten Absatz 6 wird dem Anliegen des Bundesrates zur zielgenaueren Umschreibung des Unternehmensgegenstandes und der erlaubten Tätigkeitsfelder der REIT-Aktiengesellschaft und ihr nachgeordneter Immobilienpersonengesellschaften entsprochen. Für Verstöße gegen das Verbot der Erbringung von Nebentätigkeiten durch die REIT-Aktiengesellschaft selbst bzw. ihr nachgeordnete Personengesellschaften ist nunmehr eine Sanktion und bei dreimaligem Verstoß ist der Entzug der Steuerbefreiung gemäß § 18 Abs. 5 vorgesehen. Als Sanktion sind Zahlungen in Höhe von 20 bis 30 Prozent der erzielten Einnahmen vorgesehen. Diese Sanktion entspricht der in Absatz 5 bei einem Verstoß gegen das Ausschüttungsgebot vorgesehenen Sanktion.

Zu § 17 (Beginn der Steuerbefreiung)

Zu Absatz 2

Die Regelung des Absatzes 2 wird als Rechtsfolgenverweis ausgestaltet. Sie betrifft den Wechsel bestehender Gesellschaften in den steuerbefreiten REIT-Status. In einem solchen Fall sind nach den Vorschriften des Körperschaftsteuergesetzes mit Beendigung der Steuerpflicht sämtliche in der steuerpflichtigen Zeit gebildeten stillen Reserven aufzudecken. Gedanklich wird beim Übergang einer Gesellschaft in die Steuerfreiheit eine Veräußerung aller Wirtschaftsgüter unter Aufdeckung und Besteuerung sämtlicher stiller Reserven unterstellt.

§ 17 Abs. 2 erfasst durch den Verweis auf die Exit Tax (§ 3 Nr. 70 EStG) die in Grund und Boden und Gebäuden enthaltenen stillen Reserven. Die vom Fall des Verkaufs oder Tauschs eines einzelnen Grundstücks gemäß Absatz 1 abweichende Regelung ist im Sinne einer wirtschaftlichen Gleichbehandlung geboten, weil es für den Fall des Wechsels einer Gesellschaft in toto in die Steuerfreiheit nicht in der Macht des Steuerpflichtigen liegt, nur die stillen Reserven in bestimmten Immobilien aufzudecken. Vielmehr sind die Teilwerte bei allen Wirtschaftsgütern anzusetzen, die stillen Reserven also insgesamt aufzudecken.

Zu den Absätzen 3 und 4

Der neue Absatz 3 nimmt eine Anregung des Bundesrates auf. Beim Wechsel von der steuerpflichtigen Immobilien-Aktiengesellschaft (z. B. einem Vor-REIT) zur steuerbefreiten REIT-Aktiengesellschaft sind nach § 13 Abs. 1 und 3 Satz 1 des Körperschaftsteuergesetzes die stillen Reserven aufzudecken. Ist die Immobilien-Aktiengesellschaft Gesellschafterin einer Immobilienpersonengesellschaft, erscheint es systematisch sachgerecht und geboten, auch eine Aufdeckung der stillen Reserven der Immobiliengesellschaft anzuordnen, soweit diese der Beteiligung zugeordnet werden können.

Der neue Absatz 4 nimmt ebenfalls eine Anregung des Bundesrates auf. Die REIT-Aktiengesellschaft verliert nach § 18 bei Verstoß gegen bestimmte Regelungen das Privileg der Steuerbefreiung. Mangels gesonderter anders lautender Vorschriften lebt die Steuerbefreiung jedoch nach § 16 Abs. 1 wieder auf, sobald der REIT die Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 wieder erfüllt.

Die REIT-Aktiengesellschaft könnte somit gezielt einen ständigen Wechsel zwischen Steuerpflicht und Steuerbefreiung bewirken und dies zu Gestaltungszwecken nutzen. Aus diesem Grund sollte eine erneute Steuerbefreiung frühestens nach einer Wartefrist von vier Jahren gewährt werden.

Zu § 18 (Ende der Steuerbefreiung)

Zu Absatz 3

Die Sätze 1 und 2 werden auf Anregung des Bundesrates klarer gefasst.

Durch die neuen Sätze 3 bis 5 wird berücksichtigt, dass die REIT-AG im Einzelfall aus den Meldungen nach dem WpHG einen Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze oder die Streubesitzklausel nicht sofort erkennen kann. Durch die Ergänzung werden das Ende der Steuerbefreiung hinausgeschoben und der REIT-AG ermöglicht, nach Aufdeckung des Verstoßes bis zum Ende des darauf folgenden Wirtschaftsjahres wieder gesetzeskonforme Verhältnisse herbeizuführen. Gelingt dies der REIT-AG nicht, endet die Steuerbefreiung zum Ende des Wirtschaftsjahres, in dem der Verstoß aufgedeckt wurde.

Zu Absatz 4

Der Wortlaut wurde auf Anregung des Bundesrates klarer gefasst. Durch die Neuformulierung des § 15 ist zudem klargestellt, dass dessen Voraussetzungen zum Ende des Geschäftsjahres erfüllt sein müssen.

Zu Absatz 5

Die Änderungen betreffen sprachliche Klarstellungen auf Anregung des Bundesrates. Zusätzlich wurde der neue Absatz 6 in § 16 berücksichtigt.

Zu Absatz 6

Es handelt sich um eine redaktionelle Klarstellung.

Zu Absatz 7

Beim Verweis auf § 13 Abs. 1 handelt es sich um eine redaktionelle Klarstellung.

Zu § 19 (Besteuerung der Anteilsinhaber)

Zu Absatz 1

Die bisherigen Regelungen in den Absätzen 1 bis 3 werden sprachlich gestrafft und in einem neuen Absatz 1 zusammengefasst. Explizit geregelt wird die vorrangige Zuordnung von Ausschüttungen zu den Betriebseinnahmen analog § 2 des Investmentsteuergesetzes (InvStG).

Zu Absatz 2

Der neue Absatz 2 entspricht dem alten Absatz 4. Im Vergleich zum Regierungsentwurf wurde der letzte Halbsatz angefügt. Geregelt werden die Besteuerungsfolgen, die eintreten, wenn Aktien oder Anteile veräußert werden, die Betriebsvermögen darstellen.

Zu Absatz 3

Der neue Absatz 3 entspricht dem alten Absatz 5. Die Fassung des Satzes 1 kehrt zur Formulierung des Referentenentwurfs zurück und entspricht damit einem Antrag des Bundesrates.

Zu Absatz 4

Die Regelung des Absatzes 4 setzt einen Antrag des Bundesrates um. Ein Ausgleich von Verlusten aus Beteiligungen an REIT-Aktiengesellschaften oder anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen soll nur mit positiven Einkünften aus solchen Beteiligungen zulässig sein.

Zu Absatz 5

Der neue Absatz 5 entspricht dem alten Absatz 6.

Zu § 20 (Kapitalertragsteuerabzug)

Zu Absatz 2

Die Anknüpfung an die Vorschrift des § 43 EStG wird präzisiert.

Die Anfügung des zweiten Halbsatzes des ersten Satzes ist eine Klarstellung und entspricht einem Antrag des Bundesrates.

Zu Absatz 3

Es handelt sich um eine sprachliche Klarstellung und Angleichung an die Ausdrucksweise des Einkommensteuergesetzes.

Zu Absatz 4

Der neue Satz 3 nimmt eine Anregung der Anhörung des Finanzausschusses auf. Hierdurch werden Gestaltungen erfasst, in denen direkt und indirekt jeweils weniger als 10 Prozent der Aktien, der stimmberechtigten Aktien oder der Stimmrechte gehalten oder kontrolliert werden, aber bei Zusammenrechnung die Grenze von 10 Prozent überschritten wird.

Zu § 21 (Verfahrensvorschriften)

Zu Absatz 1

Entsprechend einer Anregung des Bundesrates wird der Ausdruck „Strafzahlungen“ durch den Ausdruck „Zahlungen“ ersetzt.

Zu Absatz 2

Die Formulierung wird an die Neufassung des § 15 angepasst und leicht redaktionell verändert.

Zudem wird die Regelung zur Bemessung des Verspätungszuschlags ergänzt. Wird eine Steuererklärung nicht oder nicht fristgerecht beim Finanzamt eingereicht, kann ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden. Dieser bemisst sich gemäß § 152 Abs. 2 AO nach der festgesetzten Steuer oder dem festgesetzten Messbetrag. Wegen der Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft stehen diese Größen zur Bemessung des Verspätungszuschlags nicht zur Verfügung. Es wird deshalb stattdessen der nach § 13 Abs. 1 ermittelte auszuschüttende Betrag als Bemessungsgrundlage verwandt.

Zu Absatz 3

Die neue Vorschrift soll in einem möglichst kostengünstigen Verfahren der Finanzbehörde die Verifikation der aufgrund der Vorgaben nach Absatz 2 gemachten Angaben ermöglichen. Die Behörde soll sich vorrangig an die REIT-Aktiengesellschaft wenden. Soweit dabei tatsächliche Angaben gemacht werden, hat der jeweilige Abschlussprüfer auf Verlangen deren Richtigkeit zu bestätigen. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Einschaltung eines weiteren Wirtschaftsprüfers, der sich mit Zeit- und Kostenaufwand erst in die Unterlagen einarbeiten müsste, erscheint in diesem Stadium nicht angemessen.

Dieses Verfahren schließt die normalen Aufklärungsmittel der Finanzbehörde nicht aus; für die beiden wichtigsten Verfahren Außenprüfung und Hinzuziehung Sachverständiger wird dies ausdrücklich klargestellt.

Zu § 22 – neu – (Übergangsregelung zu § 7)

Eine Übergangsregelung zu § 7 ist notwendig, da der dort geregelte Bezeichnungsschutz das normale Firmenrecht auch für bereits bestehende Unternehmen modifiziert. Diese konnten bislang innerhalb der üblichen Grenzen (insbesondere der Grundsätze der Firmenwahrheit und -klarheit und des wettbewerbsrechtlichen Irreführungsverbots) die Begriffe „Real Estate Investment Trust“ oder „REIT“ als Bestandteil ihrer Firma führen. Ein Unternehmen, das bislang unter einer solchen Firma im Geschäftsverkehr tätig werden durfte, aber keine REIT-Aktiengesellschaft im Sinne des Gesetzes ist, hat ein schützenswertes Interesse, nicht automatisch ab Inkrafttreten des Gesetzes auf Unterlassung in Anspruch genommen werden zu können.

§ 22 Satz 1 sieht daher vor, dass eine Gesellschaft, die die Bestandteile „Real Estate Investment Trust“ oder „REIT“ in ihrer Firma führt, ihre Firma noch bis zum 31. Dezember

2007 führen darf, sofern spätestens zum Zeitpunkt des endgültigen Gesetzesbeschlusses des Bundestages die zulässige Eintragung der Firma in das Handelsregister bewirkt war. Damit wird den Interessen der betroffenen Unternehmen umfassend Rechnung getragen. Sie können sich ab dem Zeitpunkt des endgültigen Gesetzesbeschlusses darauf einstellen, entweder eine REIT-Aktiengesellschaft im Sinne des Gesetzes zu werden oder aber ihre Firma zu ändern. Die Frist ist mit gut neun Monaten mehr als großzügig bemessen. Hinzu kommt, dass der Kreis derjenigen Unternehmen, die den Firmenbestandteil „Real Estate Investment Trust“ oder „REIT“ bislang rechtmäßig führen, vor dem Hintergrund der Anforderungen des Firmen- und Wettbewerbsrechts sehr klein sein dürfte, da das in seinen grundlegenden Eigenschaften international standardisierte Anlagevehikel „REIT“ in Deutschland bislang nicht existierte und daher auch die Gründe für eine Aufnahme dieser Bezeichnung in die Firma äußerst limitiert sind.

Ergänzend gilt die Eintragung gemäß § 22 Satz 2 ab dem 1. Januar 2008 als unzulässig. Mit dieser Formulierung wird die Löschung nach § 142 Abs. 1 Satz 1 FGG eröffnet, der eigentlich darauf abstellt, dass eine Eintragung schon zum Zeitpunkt ihrer Eintragung „[…] unzulässig war“. Außerdem stellt Satz 2 klar, dass ab dem 1. Januar 2008 der Bestandsschutz umfassend wegfällt und die üblichen Regelungen des Firmen-, Handelsregister- und Wettbewerbsrechts eingreifen.

Zu § 23 – neu – (Anwendungsregelungen)

Die Vorschrift enthält Anwendungsvorschriften zur Behandlung von Gewinnausschüttungen einer REIT-Aktiengesellschaft oder anderer REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse.

Zu Absatz 1

Der Ausschluss des Halbeinkünfteverfahrens kann nur für Bezüge gelten, die auf der Ebene der REIT- Aktiengesellschaft nicht vorbelastet sind. Sie müssen also dem Anteilseigner nach dem Beginn der Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft zufließen. Für Gewinnausschüttungen, die auf einem den gesellschaftsrechtlichen Vorschriften entsprechenden Gewinnverteilungsbeschluss für ein abgelaufenes Wirtschaftsjahr beruhen, in dem die REIT-Aktiengesellschaft noch nicht steuerbefreit war, muss noch das Halbeinkünfteverfahren Anwendung finden.

Zu Absatz 2

Für die Bezüge von ausländischen REITs, die inländischen Anteilseignern vor dem 1. Januar 2008 zufließen, gilt aus Gründen des Vertrauensschutzes noch das alte Recht.

Zu Absatz 3

Spiegelbildlich sind auf Bezüge, die dem Anteilseigner nach dem Ende der Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft zufließen, die allgemeinen Vorschriften anzuwenden. Für Gewinnausschüttungen, die auf einem den gesellschaftsrechtlichen Vorschriften entsprechenden Gewinnverteilungsbeschluss für ein abgelaufenes Wirtschaftsjahr beruhen, in dem die REIT-Aktiengesellschaft noch steuerbefreit war, findet das Halbeinkünfteverfahren dagegen noch keine Anwendung.

Zu Absatz 4

Auch bei Bezügen von ausländischen Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen finden die allgemeinen Vorschriften wieder Anwendung, wenn die Voraussetzungen für die Einordnung als ausländische REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse nicht mehr erfüllt sind.

Zu Absatz 5

Bei der steuerlichen Behandlung des Anteils am in- oder ausländischen REIT (Veräußerung oder Bewertung) kommt es darauf an, ob zu dem jeweiligen Zeitpunkt die REIT-AG steuerbefreit ist oder der ausländische REIT die Voraussetzungen für die Einstufung als andere REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse erfüllt.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einkommensteuergesetzes)

Zu Nummer 1 (§ 3 Nr. 70)

Anders als noch im Regierungsentwurf gilt die Exit Tax nun nur noch gezielt für Veräußerungen an REIT-Aktiengesellschaften und Vor-REITs, nicht mehr hingegen für Veräußerungen an offene Publikums-Immobilienfonds.

Diese Einschränkung soll gezielt das neue Anlagevehikel REIT fördern. Mit REITs will Deutschland ein neues Kapitalmarktprodukt auch im Wettbewerb mit den Konkurrenzstandorten im Binnenmarkt aufstellen. Dazu braucht es einen „Anschub“, damit dieses Produkt schnell genug eine ausreichende Größe erreichen kann. REIT-Aktiengesellschaften und Vor-REITs muss dazu insbesondere der günstigere Erwerb von Immobilien ermöglicht werden. Eine derartige Unterstützung benötigen die seit 40 Jahren bestehenden offenen Publikums-Immobilienfonds nicht, da sie am Markt fest etabliert sind und eine ausreichende Größe haben. Zurzeit existieren in Deutschland 39 Fonds mit annähernd 80 Mrd. Euro Fondsvolumen. Zudem stehen offene Publikums-Immobilienfonds bisher nicht im Binnenmarktwettbewerb, da bisher lediglich in einigen anderen EU-Staaten vergleichbare Fondsformen existieren oder sich im Aufbau befinden.

Die Gleichbehandlung von Veräußerungen an offene Publikums-Immobilienfonds war im Regierungsentwurf vorgesehen, weil offene Publikums-Immobilienfonds als Instrumente der indirekten Immobilienanlage für ein breites Anlegerpublikum unter der Beteiligung von privaten Kleinanlegern gedacht sind. In der Praxis werden diese breite Streuung und die Beteiligung von privaten Kleinanlegern jedoch nicht gewährleistet. Vielmehr legen die Kapitalanlagegesellschaften inzwischen auch offene Publikums-Immobilienfonds nur für institutionelle Anleger auf. Selbst bei den offenen Publikums-Immobilienfonds, die nicht nur an institutionelle Anleger vertrieben werden können, kann keine Mindeststreuung und damit auch keine ausreichende Beteiligung von Kleinanlegern sichergestellt werden. Dagegen ist bei REITs aufgrund der Mindeststreuquote sowie der Höchstbeteiligungsquote gewährleistet, dass das Ziel eines breiten Anlegerpublikums und einer Beteiligung von Kleinanlegern dauerhaft sichergestellt wird.

Würde den offenen Publikums-Immobilienfonds, die weiterhin Bestandsmietwohnimmobilien erwerben und halten dürfen, die Exit Tax gewährt, wäre damit zu rechnen, dass solche Fonds verstärkt nur für institutionelle Anleger aufgelegt und in großem Umfang Bestandsmietwohnimmobilien erwerben würden. Damit würden die Ausnahme der Bestandsmietwohnimmobilien aus dem Anwendungsbereich des REIT-Gesetzes und der damit bezweckte Schutz von Mieterinteressen und konterkariert.

Hinzu kommt, dass REITs Ausschüttungspflichten unterliegen, während Publikums-Immobilienfonds thesaurieren können. Erst diese Ausschüttungspflichten rechtfertigen eine indirekte steuerliche Begünstigung durch die Exit Tax.

Die neue Fassung des Satzes 1 Buchstabe a sieht vor, dass die Exit Tax schon dann gewährt wird, wenn das veräußerte Grundstück zum Zeitpunkt des rückwirkenden Inkrafttretens mindestens fünf Jahre zum Anlagevermögen eines inländischen Betriebsvermögens des Steuerpflichtigen gehört. Bereits mit dieser fünfjährigen Haltefrist kann das Ziel, Grundstücksspekulationen nicht durch die Gewährung der Exit Tax zu begünstigen, erreicht werden. Gleichzeitig wird der Anwendungsbereich der Regelung erweitert, so dass der Anreiz zur Hebung stiller Reserven erhöht wird und gegenüber dem Regierungsentwurf Steuermehreinnahmen zu erwarten sind.

Im Zeitpunkt des Wechsels einer steuerpflichtigen Aktiengesellschaft in den steuerbefreiten REIT-Status (Statuswechsel) sind die in Grund und Boden und Gebäude enthaltenen stillen Reserven aufzudecken und zu versteuern (§ 13 Abs. 1 und 3 Satz 1 KStG). Der Anwendungsbereich des Satzes 1 Buchstabe b wird so gefasst, dass Grund und Boden und Gebäude begünstigt sind, wenn diese zwei Jahre vor dem rückwirkenden Inkrafttreten am 1. Januar 2007 angeschafft oder hergestellt wurden.

Die Versagungsgründe nach Satz 2 Buchstabe e und f nehmen Vorschläge des Bundesrates auf. Dies gilt auch für die in Satz 3 benannten zusätzlichen Gründe für den Wegfall der Exit Tax.

Die Exit Tax entfällt auch rückwirkend, wenn die erwerbende Gesellschaft die für den Status als Vor-REIT erforderlichen Merkmale zum Ende des dem Jahr der Anmeldung folgenden oder eines späteren Geschäftsjahres nicht oder nicht mehr erfüllt (Satz 3 Buchstabe e).

In Satz 4 wird in Fällen des Sale and Lease Back vorgesehen, dass der Veräußerer die REIT-AG nur eine gewisse Anfangszeit mittelbar beherrschen darf. Für die Börseneinführung und eine kurze Zeit danach soll der Veräußerer zeigen, dass er hinter dem Vorhaben steht. Auf Dauer soll aber durch Rückführung auch der mittelbaren Beteiligung der Charakter der REIT-AG als Kapitalmarktprodukt stärker zum Tragen kommen. Die Vorschrift verhindert auch rein steuerlich motivierte Gestaltungen durch Übertragung des Grundbesitzes eines Konzerns auf eine REIT-AG bei unveränderter Nutzung der Immobilien.

Zu Artikel 3 (Änderung des Außensteuergesetzes)

Zu Nummer 3 (§ 14 Abs. 2)

Es handelt sich um eine Berichtigung. Der Verweis hat zutreffend auf § 16 des REIT-Gesetzes zu erfolgen.

Berlin, den 21. März 2007

Leo Dautzenberg	**Florian Pronold**	**Carl-Ludwig Thiele**	**Dr. Gerhard Schick**
Berichterstatter	Berichterstatter	Berichterstatter	Berichterstatter

Anlage

Finanzielle Auswirkungen des Entwurfs eines Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (Real Estate Investment Trust-Gesetz – REIT-Gesetz)

(Steuermehr- / -mindereinnahmen (-) in Mio. €)

lfd. Nr.	Maßnahme	Steuerart / Gebietskörperschaft	Volle Jahreswirkung [1]	Kassenjahr				
				2007	2008	2009	2010	2011
1	§ 3 Nr. 70 EStG	**Insg.**	**+ 345**	**+ 290**	**+ 480**	**+ 510**	**+ 275**	**+ 110**
	Steuerfreiheit der Hälfte der	GewSt	+ 75	+ 40	+ 95	+ 105	+ 80	+ 35
	Einnahmen aus der Veräußerung von	ESt	+ 50	+ 25	+ 65	+ 70	+ 50	+ 20
	Grund und Boden und Gebäuden an	KSt	+ 80	+ 40	+ 100	+ 115	+ 85	+ 30
	REITs	SolZ	+ 5	+ 5	+ 10	+ 10	+ 5	.
		GrESt	+ 135	+ 180	+ 210	+ 210	+ 55	+ 25
		Bund	**+ 69**	**+ 38**	**+ 92**	**+ 102**	**+ 72**	**+ 25**
		GewSt	+ 3	+ 2	+ 4	+ 4	+ 3	+ 1
		ESt	+ 21	+ 11	+ 28	+ 30	+ 21	+ 9
		KSt	+ 40	+ 20	+ 50	+ 58	+ 43	+ 15
		SolZ	+ 5	+ 5	+ 10	+ 10	+ 5	.
		Länder	**+ 207**	**+ 217**	**+ 302**	**+ 312**	**+ 129**	**+ 54**
		GewSt	+ 11	+ 6	+ 14	+ 15	+ 11	+ 5
		ESt	+ 21	+ 11	+ 28	+ 30	+ 21	+ 9
		KSt	+ 40	+ 20	+ 50	+ 57	+ 42	+ 15
		GrESt	+ 135	+ 180	+ 210	+ 210	+ 55	+ 25
		Gem.	**+ 69**	**+ 35**	**+ 86**	**+ 96**	**+ 74**	**+ 31**
		GewSt	+ 61	+ 32	+ 77	+ 86	+ 66	+ 29
		ESt	+ 8	+ 3	+ 9	+ 10	+ 8	+ 2
2	Steuerliche Auswirkungen der	**Insg.**	**- 75**	**.**	**- 10**	**- 40**	**- 75**	**- 100**
	Rückmietung von an einen REITs	GewSt	- 100	.	- 30	- 70	- 110	- 130
	veräußertem Grund und Boden und	ESt	- 30	.	- 10	- 20	- 30	- 35
	Gebäuden sowie durch	KapESt	+ 140	.	+ 60	+ 115	+ 165	+ 180
	Ausschüttungen des REITs an	KSt	- 90	.	- 30	- 65	- 100	- 115
	Anteilseigner	SolZ	+ 5	.	.	.	.	.
		Bund	**+ 13**	**.**	**+ 10**	**+ 13**	**+ 15**	**+ 12**
		GewSt	- 4	.	- 1	- 3	- 5	- 5
		ESt	- 13	.	- 4	- 9	- 13	- 15
		KapESt	+ 70	.	+ 30	+ 58	+ 83	+ 90
		KSt	- 45	.	- 15	- 33	- 50	- 58
		SolZ	+ 5	.	.	.	.	.
		Länder	**- 2**	**.**	**+ 7**	**+ 6**	**+ 3**	**- 1**
		GewSt	- 14	.	- 4	- 10	- 16	- 19
		ESt	- 13	.	- 4	- 9	- 13	- 15
		KapESt	+ 70	.	+ 30	+ 57	+ 82	+ 90
		KSt	- 45	.	- 15	- 32	- 50	- 57
		Gem.	**- 86**	**.**	**- 27**	**- 59**	**- 93**	**- 111**
		GewSt	- 82	.	- 25	- 57	- 89	- 106
		ESt	- 4	.	- 2	- 2	- 4	- 5

lfd. Nr.	Maßnahme	Steuer-art / Gebiets-körper-schaft	Volle Jahres-wirkung [1]	Kassenjahr				
				2007	2008	2009	2010	2011
3	**Finanzielle Auswirkungen eines Real Estate Investment Trust-Gesetzes**	**Insg.**	**+ 270**	**+ 290**	**+ 470**	**+ 470**	**+ 200**	**+ 10**
		GewSt	- 25	+ 40	+ 65	+ 35	- 30	- 95
		ESt	+ 20	+ 25	+ 55	+ 50	+ 20	- 15
		KapESt	+ 140	.	+ 60	+ 115	+ 165	+ 180
		KSt	- 10	+ 40	+ 70	+ 50	- 15	- 85
		SolZ	+ 10	+ 5	+ 10	+ 10	+ 5	.
		GrESt	+ 135	+ 180	+ 210	+ 210	+ 55	+ 25
		Bund	**+ 82**	**+ 38**	**+ 102**	**+ 115**	**+ 87**	**+ 37**
		GewSt	- 1	+ 2	+ 3	+ 1	- 2	- 4
		ESt	+ 8	+ 11	+ 24	+ 21	+ 8	- 6
		KapESt	+ 70	.	+ 30	+ 58	+ 83	+ 90
		KSt	- 5	+ 20	+ 35	+ 25	- 7	- 43
		SolZ	+ 10	+ 5	+ 10	+ 10	+ 5	.
		Länder	**+ 205**	**+ 217**	**+ 309**	**+ 318**	**+ 132**	**+ 53**
		GewSt	- 3	+ 6	+ 10	+ 5	- 5	- 14
		ESt	+ 8	+ 11	+ 24	+ 21	+ 8	- 6
		KapESt	+ 70	.	+ 30	+ 57	+ 82	+ 90
		KSt	- 5	+ 20	+ 35	+ 25	- 8	- 42
		GrESt	+ 135	+ 180	+ 210	+ 210	+ 55	+ 25
		Gem.	**- 17**	**+ 35**	**+ 59**	**+ 37**	**- 19**	**- 80**
		GewSt	- 21	+ 32	+ 52	+ 29	- 23	- 77
		ESt	+ 4	+ 3	+ 7	+ 8	+ 4	- 3

Anmerkungen:

[1] Wirkung für einen vollen (Veranlagungs-)Zeitraum von 12 Monaten



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Telefax (02 21) 97 66 83 44
ISSN 0722-8333